

**STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BAGI BURUH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS
KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

FAIZUL MUNA
L4D 007 026



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS KABUPATEN SEMARANG

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

FAIZUL MUNA
L4D 007 026

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 26 Mei 2009

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Mei 2009

Tim Penguji:

Ir. Sunarti, MT - Pembimbing Utama
Landung Esariti, ST, MPS - Pembimbing Pendamping
Ir. Nany Yulastuti, MSP - Penguji I
Dr. Ing. Asnawi Manaf, ST - Penguji II

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc

PERNYATAAN

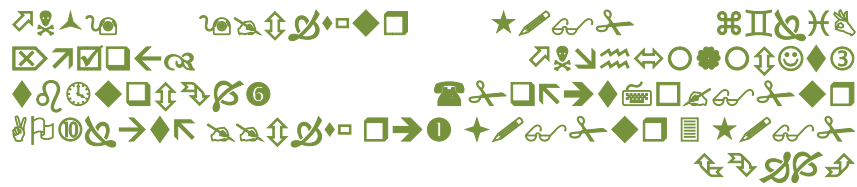
Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/ Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Mei 2009

FAIZUL MUNA

NIM L4D 007 026





"..... Cukuplah Allah menjadi penolong kami dan Allah memang adalah sebaik-baik pelindung. Maka mereka kembali dengan nikmat dan karunia (yang besar) dari Allah, mereka tidak mendapat bencana apa-apa, mereka mengikuti keridhoan Allah, dan Allah mempunyai karunia yang besar. " (QS. Ali-Imron 173-174)

*Don't walk in front of me, I may not follow
Don't walk behind me, I may not lead
Just walk beside me and be my friend
(Albert Camus)*



Tesis ini kupersembahkan kepada :
Yang tercinta, Almarhum Bapak dan Almarhumah Ibu
yang senantiasa memberikan cahaya terang,
menjadi pelita sepanjang hidupku
Yang terkasih, Kakakku Mas Adib,
yang telah memberikan kasih dan sayang,
menjadi tempat berteduh dalam suka dan dukaku

ABSTRAK

Kecamatan Bergas sebagai kawasan pengembangan industri menjadi pendorong timbulnya urbanisasi. Banyaknya jumlah serapan tenaga kerja mengakibatkan tingginya kebutuhan tempat tinggal bagi buruh industri. Rendahnya pendapatan serta tingginya harga rumah dan lahan mengakibatkan sebagian besar buruh industri memilih tinggal di kamar-kamar kos sekitar kawasan industri. Perkembangan kamar kos yang tidak terencana dengan kualitas fisik yang rendah mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan. Di sisi lain, kerjasama antara stakeholder yaitu buruh industri, Pemerintah, perusahaan industri, dan lembaga keuangan belum terjalin sehingga buruh industri harus mengandalkan kemampuannya sendiri. Hal ini bila dibiarkan akan mengakibatkan semakin menurunnya kualitas lingkungan permukiman.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas. Penyusunan strategi didasarkan pada potensi dan kendala yang dimiliki oleh masing-masing stakeholder yang terkait dengan memperhatikan preferensi buruh industri sebagai objek dari penelitian. Strategi yang dihasilkan adalah bentuk penyediaan tempat tinggal yang sesuai bagi buruh industri sesuai dengan karakteristiknya.

Metode analisis yang digunakan adalah metode campuran antara metode kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif menggunakan analisis deskriptif dan SWOT, sedangkan metode kuantitatif menggunakan distribusi frekuensi dan pembobotan. Tahapan analisis yang dilakukan adalah analisis karakteristik buruh industri, analisis peran stakeholder, dan analisis strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.

Berdasarkan hasil analisis, strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah rumah milik bagi buruh industri berpenghasilan total lebih dari Rp. 1.200.000,00 dan rusunawa bagi yang berpenghasilan total kurang dari Rp. 1.200.000,00. Penyediaan tempat tinggal berupa rumah milik diawali dengan proyek percontohan oleh PT. Sido Muncul sebagai pengembang. Penyediaan rumah milik dilakukan melalui KPR dengan memanfaatkan Pinjaman Uang Muka Perumahan PT. Jamsostek dan subsidi selisih bunga perbankan serta dibantu pemerintah melalui insentif keringanan retribusi IMB. Penyediaan tempat tinggal berupa rusunawa dapat dilakukan melalui kerjasama antara PT. Jamsostek sebagai penyandang dana dan pemerintah Kabupaten Semarang sebagai penyedia lahan dengan pola BOT. Lokasi rusunawa yang strategis dan sesuai dengan preferensi buruh industri berada di Dusun Sigladag, Kelurahan Bergas Lor.

Kata kunci : strategi, tempat tinggal, buruh industri

ABSTRACT

Bergas district as developed industrial area, is a stimulator factor of urbanization. A large amount of labour affect the increasing of housing requirement for industrial labour. The lower income, the higher house and land price affect a few of industrial labour to choose live in rental room at around of industrial area. The unplanned development of rental room makes the degradation of environmental quality. However, the cooperation between all stakeholder namely industrial labour, government, industrial company, and financial institution not yet implement so industrial labour still depend on his own ability. If this condition ignored, it will affect the increasing of settlement environmental quality degradation.

The purpose of this research is formulating the strategy of industrial labour's housing supply in Bergas industrial area. The arrangement of strategy based on potential and constraint that each stakeholders have and preference of industrial labour as the object of research. The result of strategy is housing which compatible with characteristic of industrial labour.

The analysis method that used is mix method that combine qualitative and quantitative method. The qualitative method use descriptive and SWOT analysis. However, the quantitative method use frequency distribution and scoring. Analysis stage that conducted is characteristic of industrial labour analysis, role of stakeholder analysis, and strategy of industrial labour's housing supply in Bergas industrial area.

From the result of analysis, strategy of industrial labour's housing supply in Bergas industrial area is own house for labour with income same or more than 1,2 million rupiah and rent mansions for labour with income less than 1,2 million rupiah. Strategy of housing as a own house started with pilot project by PT. Sido Muncul as a developer of housing through Credit of Ownership Housing (Kredit Pemilikan Rumah). Loan of House Down Payment (Pinjaman Uang Muka Perumahan) from PT. Jamsostek, subsidy of differential interest from banking and government's incentive (IMB retribution reduction) used to support this strategy. Strategy of housing as rent mansions can be done through relationship between PT. Jamsostek as financial donor and Semarang local government as land donor with Build Operate Leasehold Transfer (BOT) system. Location of rent mansions which strategies from working location and compatible with preference of industrial labour in Sigladag village Bergas Lor District.

Keyword : *strategy, housing, industrial labour.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena hanya atas hidayah-Nya penyusunan tesis ini dapat diselesaikan dan tak lupa salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah mengantarkan manusia ke alam yang penuh ilmu pengetahuan.

Tesis dengan judul “Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas Kabupaten Semarang” penulis susun sebagai persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Kelancaran penulisan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dosen dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc, selaku ketua Program Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.
2. Ibu Ir. Sunarti, MT, selaku pembimbing utama yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berguna bagi penyempurnaan penulisan tesis ini.
3. Ibu Landung Esariti, ST, MPS, selaku pembimbing pendamping yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berguna bagi penyempurnaan penulisan tesis ini.
4. Ibu Ir. Nany Yuliastuti, MSP dan Bapak Dr. Ing. Asnawi Manaf, ST selaku dosen penguji yang telah memberikan kritikan, masukan, dan arahan bagi penyempurnaan penulisan tesis ini.
5. Bapak Ir. Lukman Arifin, MSi, selaku Kepala Pusat Pembinaan Keahlian dan Teknik Konstruksi Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia Departemen Pekerjaan Umum.
6. Bapak Hasto Agoeng Sapotro, SST, MT, selaku Kepala Balai Peningkatan Keahlian Pengembangan Wilayah dan Teknik Konstruksi, Pusbiktekn BPKSDM Departemen Pekerjaan Umum Semarang

7. Pemerintah Kabupaten Semarang, yang telah memberikan izin tugas belajar kepada penulis untuk menempuh studi di Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
8. Rekan-rekan seperjuangan mahasiswa MTPWK Angkatan 2007 kelas kerjasama Pusbiktekn BPKSDM Departemen Pekerjaan Umum dengan Universitas Diponegoro Semarang, atas kritikan, masukan, dan dorongan semangat selama penyusunan tesis ini.
9. Staf Program Pascasarjana MTPWK Universitas Diponegoro, atas bantuan administratifnya.
10. Secara khusus, penulis sampaikan terima kasih kepada kakak tercinta, Muhammad Adib, yang senantiasa memberikan dorongan moril dan motivasi.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan tesis ini hingga selesai.

Penulis menyadari pada tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, saran dan masukan yang konstruktif sangat penulis harapkan untuk kesempurnaannya, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi semua pihak.

Semarang, Mei 2009

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	5
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	7
1.4.1 Ruang Lingkup Substansi	7
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial.....	7
1.5 Kerangka Pemikiran	9
1.6 Metode Penelitian.....	12
1.6.1 Pendekatan Penelitian.....	12
1.6.1.1 Metode Kualitatif	12
1.6.1.2 Metode Kuantitatif	13
1.6.2 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	13
1.6.3 Teknik Sampling.....	17
1.6.4 Tahapan Analisis	19
1.7 Definisi Operasional.....	30
1.8 Sistematika Penulisan.....	31

BAB II KAJIAN LITERATUR STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERMUKIMAN DAN PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI	33
2.1 Pengertian Strategi	33
2.2 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman	35
2.3 Keterkaitan Antara Kawasan Industri dengan Kebutuhan Tempat Tinggal Buruh Industri	38
2.3.1 Pengertian Kawasan Industri	38
2.3.2 Jenis Industri Berdasarkan Jumlah Tenaga Kerja	39
2.3.3 Tenaga Kerja Berpendapatan Rendah di Kawasan Industri	39
2.3.4 Kebutuhan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	40
2.4 Tinjauan Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	42
2.4.1 Bentuk Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	42
2.4.2 Pihak-pihak yang Terlibat dalam Penyediaan Tempat Tinggal.....	44
2.4.2.1 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri Secara Perorangan	45
2.4.2.2 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri Melalui Yayasan atau Koperasi.....	46
2.4.2.3 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri oleh Masyarakat Sekitar Daerah Industri melalui Sewa Menyewa dan Jual Beli	48
2.4.2.4 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri Oleh Perusahaan atau Pemilik Industri	48

2.4.2.5	Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri Oleh Pihak Ketiga	50
2.5	<i>Best Practise</i> Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri	51
2.5.1	<i>Best Practise</i> Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri di Cina..	51
2.5.2	<i>Best Practise</i> Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri oleh PT. Apac Inti Corpora	52
2.6	Definisi Persepsi dan Preferensi	54
2.7	Stakeholder dan Analisis Stakeholder	57
2.8	Kedudukan Penelitian Terhadap Tema Besar Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri.....	58
2.9	Sintesis Teori	60
2.10	Variabel atau Kisi-kisi Penelitian	64

BAB III	KARAKTERISTIK KAWASAN INDUSTRI BERGAS DAN KONDISI TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI.....	67
3.1	Gambaran Umum Kecamatan Bergas	67
3.1.1	Letak Geografis dan Wilayah Administrasi.....	68
3.1.2	Kependudukan	70
3.2	Karakteristik Kawasan Industri Bergas	71
3.2.1	Bidang Usaha dan Serapan Tenaga Kerja Industri	71
3.2.2	Sebaran Lokasi Industri	73
3.3	Identifikasi Karakteristik Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas.....	74
3.3.1	Status Buruh Industri	74
3.3.2	Jenis Kelamin, Status Pernikahan, dan Jumlah Anggota Keluarga	75
3.3.3	Pendapatan Buruh Industri	76
3.3.4	Pengeluaran Buruh Industri untuk Penyediaan Tempat Tinggal	78
3.3.5	Jarak Tempat Tinggal dengan Lokasi Kerja	79

3.3.6	Kondisi Tempat Tinggal Buruh Industri Eksisting	80
3.4	Identifikasi Preferensi Buruh Industri Mengenai Penyediaan Tempat Tinggal	82
3.4.1	Preferensi Status Kepemilikan Tempat Tinggal	82
3.4.2	Preferensi Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja.....	82
3.4.3	Preferensi Bentuk dan Level Bangunan	83
3.4.4	Preferensi Luasan Tempat Tinggal ..	84
3.4.5	Preferensi Lamanya Tinggal	84
3.5	Identifikasi Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri	85
3.6	Program Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri	87

BAB IV ANALISIS PENYUSUNAN STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS KABUPATEN SEMARANG	91
4.1 Analisis Karakteristik Buruh Industri	92
4.1.1 Analisis Keterkaitan Status Kepegawaian dengan Tingkat Pendapatan Buruh Industri.....	92
4.1.2 Analisis Keterkaitan Tingkat Pendapatan Buruh Industri dengan Status Kepemilikan Rumah	94
4.1.3 Analisis Keterkaitan Antara Tingkat Pendapatan Buruh Industri dengan Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja.....	97
4.1.4 Analisis Keterkaitan Status Kepemilikan Tempat Tinggal dengan Jarak Tempat Tinggal ke Lokasi Kerja.....	99
4.1.5 Analisis Keterkaitan Pendapatan dengan Pengeluaran untuk Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri	103

4.2	Analisis Peran Stakeholder.....	105
4.2.1	Kepentingan Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	105
4.2.1.1	Kepentingan Buruh Industri	106
4.2.1.2	Kepentingan Pemerintah Kabupaten Semarang.....	106
4.2.1.3	Kepentingan Perusahaan Industri.....	110
4.2.1.4	Kepentingan Lembaga Keuangan.....	112
4.2.1.5	Analisis Kepentingan Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri.....	114
4.2.2	Pengaruh Stakeholder Dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	116
4.2.2.1	Kemampuan Buruh Industri dalam Penyediaan Tempat Tinggal	116
4.2.2.2	Pengaruh Pemerintah Kabupaten Semarang.....	117
4.2.2.3	Pengaruh Perusahaan Industri.....	119
4.2.2.4	Pengaruh Lembaga Keuangan.....	121
4.2.2.5	Analisis Pengaruh Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri.....	123
4.2.3	Pemetaan Stakeholder.....	125
4.3	Analisis Potensi dan Kendala Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	128
4.3.1	Penilaian IFAS Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	132

4.3.2	Penilaian EFAS Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	134
4.3.3	Pengelompokan Posisi SAP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	136
4.3.4	Analisis Matrik ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	137
4.3.5	Analisis Kombinasi Posisi SAP dan ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	139
4.4	Analisis Alternatif Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	140
4.5	Analisis Prioritas Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	143
4.6	Analisis Bentuk Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	146
4.6.1	Penyediaan Tempat Tinggal Berupa Rumah Berstatus Hak Milik	147
4.6.2	Penyediaan Tempat Tinggal Berupa Rumah Berstatus Sewa	156
4.7	Sintesis Analisis Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	160
BAB V	PENUTUP	163
5.1	Kesimpulan	163
5.2	Rekomendasi	165
DAFTAR PUSTAKA	167
LAMPIRAN	171

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	15
TABEL I.2	Pembobotan Tingkat Kepentingan	20
TABEL I.3	Pembobotan Tingkat Pengaruh.....	20
TABEL I.4	Pemetaan Stakeholder.....	21
TABEL I.5	Matrik Penilaian IFAS (<i>Internal Factor Analysis Summary</i>)	23
TABEL I.6	Matrik Penilaian EFAS (<i>External Factor Analysis Summary</i>)	23
TABEL I.7	Pengelompokan Posisi SAP (<i>Strategic Advantage Profile</i>).....	24
TABEL I.8	Matrik Kombinasi Posisi SAP dan ETOP	25
TABEL I.9	Penentuan Prioritas Strategi.....	27
TABEL II.1	Sintesis Teori	60
TABEL II.2	Variabel atau Kisi-kisi Penelitian	64
TABEL III.1	Jumlah Penduduk Kecamatan Bergas Berdasarkan Mata Pencarian.....	70
TABEL III.2	Daftar Perusahaan Industri di Kecamatan Bergas	71
TABEL III.3	Status Kepegawaian Buruh Industri	75
TABEL III.4	Jumlah Anggota Keluarga yang Tinggal Bersama	76
TABEL III.5	Besarnya Tunjangan Transportasi	77
TABEL III.6	Total Pendapatan Buruh Industri	78
TABEL III.7	Status Tempat Tinggal.....	78
TABEL III.8	Pengeluaran untuk Penyediaan Tempat Tinggal.....	79
TABEL III.9	Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja .	80
TABEL III.10	Preferensi Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja.....	83
TABEL III.11	Stakeholder yang Terlibat Dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas.....	87
TABEL IV.1	Hubungan Antara Status Kepegawaian dengan Total Penghasilan Buruh Industri	93

TABEL IV.2	Hubungan Antara Total Penghasilan dengan Status Tempat Tinggal Buruh Industri	95
TABEL IV.3	Hubungan Antara Total Penghasilan dengan Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja	97
TABEL IV.4	Hubungan Status Kepemilikan Tempat Tinggal dengan Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja.....	99
TABEL IV.5	Hubungan Pendapatan dengan Pengeluaran untuk Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri	103
TABEL IV.6	Kepentingan Pemerintah Kabupaten Semarang dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	110
TABEL IV.7	Kepentingan Lembaga Keuangan dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	113
TABEL IV.8	Kepentingan dan Tingkat Kepentingan Stakeholder.....	114
TABEL IV.9	Pengaruh dan Tingkat Pengaruh Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri	124
TABEL IV.10	Pemetaan Tingkat Kepentingan dan Tingkat Pengaruh Stakeholder	126
TABEL IV.11	Pemetaan Stakeholder	127
TABEL IV.12	Matrik SWOT Potensi dan Kendala Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	129
TABEL IV.13	Penilaian IFAS Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	133
TABEL IV.14	Penilaian EFAS Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	135
TABEL IV.15	Pengelompokan Posisi SAP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas.....	137

TABEL IV.16	Kombinasi Posisi SAP dan ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas.....	139
TABEL IV.17	Matrik TOWS Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	141
TABEL IV.18	Penentuan Prioritas Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	144
TABEL IV.19	Suku Bunga KPR Bersubsidi.....	150
TABEL IV.20	Besarnya Angsuran Per Bulan yang Harus Dibayar	151
TABEL IV.21	Besarnya Pengeluaran Penyediaan Tempat Tinggal Eksisting dan Penghasilan yang Dapat Ditabung.....	154
TABEL IV.22	Sintesis Analisis Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	160

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	Wilayah Studi Kawasan Industri Bergas.	8
GAMBAR 1.2	Kerangka Pemikiran Penelitian.....	11
GAMBAR 1.3	Matrik ETOP	25
GAMBAR 1.4	Kerangka Analisis	29
GAMBAR 2.1	Hubungan Antara Tingkat Kebutuhan Tempat Tinggal dan Tingkat Pendapatan	41
GAMBAR 2.2	<i>Dormitory</i> Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Batamindo	49
GAMBAR 2.3	Proses Persepsi	55
GAMBAR 2.4	Hubungan Persepsi dan Preferensi	56
GAMBAR 2.5	Kedudukan Penelitian Terhadap Tema Besar Penelitian Tempat Tinggal Buruh Industri	59
GAMBAR 3.1	Wilayah Administrasi Kecamatan Bergas.....	69
GAMBAR 3.2	Sebaran Lokasi Industri.....	73
GAMBAR 3.3	Kondisi Kekumuhan Tempat Tinggal Buruh.....	81
GAMBAR 4.1	Keterkaitan Tingkat Pendapatan Buruh Industri Bergas dengan Jarak Tempat Tinggal ke Lokasi Kerja serta Status Kepemilikan	101
GAMBAR 4.2	Matrik ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas	138
GAMBAR 4.3	Bagan Keterlibatan Stakeholder dalam Penyediaan Rumah Milik Bagi Buruh Industri	150
GAMBAR 4.4	Alternatif Lokasi Rusunawa.....	158

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A-1	: Formulir Kuesioner	171
LAMPIRAN A-2	: Jawaban Kuesioner	175
LAMPIRAN A-3	: Rekapitulasi Jawaban Kuesioner .	178
LAMPIRAN B-1	: Formulir Wawancara	186
LAMPIRAN B-1-1	: Formulir Wawancara Pemkab Semarang.....	186
LAMPIRAN B-1-2	: Formulir Wawancara Perusahaan Industri	186
LAMPIRAN B-1-3	: Formulir Wawancara Koperasi Karyawan	186
LAMPIRAN B-1-4	: Formulir Wawancara PT. Jamsostek	186
LAMPIRAN B-1-5	: Formulir Wawancara Bank BTN .	187
LAMPIRAN B-2	: Hasil Wawancara	187
LAMPIRAN B-2-1	: Hasil Wawancara dengan BAPPEDA	187
LAMPIRAN B-2-2	: Hasil Wawancara dengan Dinas Cipta Karya	188
LAMPIRAN B-2-3	: Hasil Wawancara dengan Disperindag	188
LAMPIRAN B-2-4	: Hasil Wawancara dengan Disnakertrans	189
LAMPIRAN B-2-5	: Hasil Wawancara dengan Perusahaan Industri 1	189
LAMPIRAN B-2-6	: Hasil Wawancara dengan Perusahaan Industri 2.....	190
LAMPIRAN B-2-7	: Hasil Wawancara dengan Perusahaan Industri 3.....	190
LAMPIRAN B-2-8	: Hasil Wawancara dengan Perusahaan Industri 4.....	191
LAMPIRAN B-2-9	: Hasil Wawancara dengan Perusahaan Industri 5.....	191
LAMPIRAN B-2-10	: Hasil Wawancara dengan Koperasi Karyawan 1.....	192

LAMPIRAN B-2-11 :	Hasil Wawancara dengan Koperasi Karyawan 2	192
LAMPIRAN B-2-12 :	Hasil Wawancara dengan Koperasi Karyawan 3	192
LAMPIRAN B-2-13 :	Hasil Wawancara dengan PT. Jamsostek.....	193
LAMPIRAN B-2-14 :	Hasil Wawancara dengan Bank BTN.....	193
LAMPIRAN B-3 :	Deskripsi Kategorisasi Data Wawancara	194
LAMPIRAN B-3-1 :	Pemrosesan Satuan Data Wawancara	194
LAMPIRAN B-3-2 :	Kartu Indeks Rekapitulasi Wawancara	195
LAMPIRAN B-3-3 :	Kategorisasi Data Wawancara.....	197
LAMPIRAN C-1 :	Perhitungan Angsuran Tipe 21/60.....	200
LAMPIRAN C-2 :	Perhitungan Angsuran Tipe 22/60.....	201
LAMPIRAN C-3 :	Perhitungan Angsuran Tipe 30/60.....	202
LAMPIRAN C-4 :	Tabel Konversi Nilai Present, Future, dan Annual	203

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri cenderung beraglomerasi di daerah yang memiliki potensi dan kemampuan yang mendukung pemenuhan kebutuhan pelaku kegiatan industri dan dapat memberikan manfaat akibat lokasi industri yang saling berdekatan. Kota umumnya menawarkan berbagai kelebihan dalam bentuk produktivitas dan pendapatan yang lebih tinggi serta menarik investasi baru, teknologi baru, pekerja terdidik dan terampil dalam jumlah yang lebih tinggi dibanding perdesaan (Malecki dalam Kuncoro, 2007: 62).

Provinsi Jawa Tengah sebagai salah satu provinsi di Pulau Jawa yang padat penduduk, menawarkan ketersediaan tenaga kerja terutama untuk kegiatan industri yang bersifat padat karya. Selain itu, keberadaan Tanjung Emas sebagai pelabuhan laut untuk kegiatan ekspor juga mendukung terjadinya konsentrasi spasial sektor industri di wilayah ini. Pelabuhan Tanjung Emas di Semarang menduduki tempat kelima setelah Pelabuhan Tanjung Priok di Jakarta, Pelabuhan Tanjung Perak di Surabaya, Pelabuhan Dumai di Riau, dan Pelabuhan Belawan di Medan (Kuncoro, 2007: 65)

Kedudukan Kabupaten Semarang sebagai daerah *hinterland* dari Kota Semarang menyebabkan wilayah tersebut menjadi lokasi yang strategis untuk pengembangan kegiatan

industri. Keberadaan jalur regional yang menghubungkan kedua wilayah tersebut mempermudah aksesibilitas untuk mencapai Pelabuhan Tanjung Emas sebagai pelabuhan ekspor.

Industri merupakan sektor utama penggerak perekonomian bagi Kabupaten Semarang. Berdasar data PDRB Kabupaten Semarang, terlihat bahwa sektor industri memberikan kontribusi sebesar 43,88% berdasarkan harga berlaku dan 47,03% berdasarkan harga konstan dari total nilai PDRB Kabupaten Semarang dengan pertumbuhan sebesar 15,46% berdasarkan atas harga berlaku dan 4,72% berdasarkan harga konstan (PDRB Kabupaten Semarang Tahun 2000-2005, 2006: 31). Besarnya sumbangan sektor industri terhadap total PDRB lebih didominasi oleh industri besar, hal ini terlihat dari besarnya nilai produk yang diekspor. Total nilai ekspor dari industri besar pada tahun 2005 mencapai US\$ 1.567.000.000 (Dinas Perindustrian, Perdagangan, dan Penanaman Modal dalam RPJMD Kabupaten Semarang 2005-2010).

Kecamatan Bergas merupakan salah satu kecamatan dengan kontribusi sektor industri lebih dari 70% dari total PDRB Kecamatan Bergas (PDRB Kabupaten Semarang Tahun 2005-2005, 2006: 160). Sifat industri yang ada di Kecamatan Bergas sebagian besar merupakan industri besar dan menengah yang banyak menyerap tenaga kerja. Beberapa industri besar yang ada di wilayah tersebut adalah PT. Sido Muncul produsen jamu, PT. Sinar Sosro produsen minuman, PT. Ara Shoes produsen sepatu, PT. Morich Indo Fashion produsen pakaian jadi, dan masih

banyak industri yang lain (Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Semarang, 2009).

Besarnya jumlah tenaga kerja yang terserap membawa dampak pada peningkatan kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar selain sandang dan pangan. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi setelah manusia mampu memenuhi kebutuhan sandang, pangan, dan kesehatan (Maslow dalam Sastra dan Marlina, 2006: 2). Rumah atau tempat tinggal selain berfungsi sebagai tempat berlindung juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi dimana seorang individu diperkenalkan pada nilai atau adat istiadat yang berlaku dalam masyarakatnya.

Kawasan yang efisien dapat terbentuk pada kawasan industri yang sudah memperhitungkan tempat tinggal karyawan sehingga dampaknya akan mempengaruhi produktivitas dari karyawan. Namun berbeda halnya pada kawasan industri yang belum memperhitungkan hal tersebut, seperti yang terjadi pada kawasan industri Bergas, persoalan penyediaan tempat tinggal karyawan menjadi masalah yang cukup signifikan.

Kebutuhan akan tempat tinggal mungkin tidak menjadi kendala bagi para direksi perusahaan, namun bagi buruh industri yang berpenghasilan rendah tentu saja pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal ini menjadi masalah yang perlu dipikirkan. Sebagai gambaran, Upah Minimum Kabupaten (UMK) Semarang pada tahun 2009 hanya sebesar Rp. 759.360,00 sementara indeks

Kebutuhan Hidup Layak (KHL) sebesar Rp. 862.290,97 (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Semarang, 2009). Jumlah penghasilan yang rendah tersebut mengakibatkan besarnya dana yang mereka keluarkan untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal juga menjadi kecil. Besarnya dana yang sanggup untuk dikeluarkan berpengaruh pada bentuk penyediaan tempat tinggal mereka.

Tingginya harga lahan, terutama di daerah perkotaan serta mahalanya harga rumah tidak memungkinkan buruh untuk membeli tanah apalagi membangun rumah. Sebagai pilihan, beberapa buruh industri memilih untuk tinggal di rumah kost-kost atau mengontrak rumah. Tumbuhnya rumah-rumah kost di sekitar kawasan industri merupakan pemandangan yang sudah biasa dijumpai. Sebagai dampaknya, permukiman yang berada di sekitar kawasan industri menjadi daerah permukiman yang padat penduduk. Kepadatan penduduk bersih untuk Kecamatan Bergas mencapai 73,36 jiwa per hektar. Bagi beberapa buruh industri yang sudah memiliki tempat tinggal, mereka memilih untuk tinggal di rumahnya sendiri meskipun letaknya jauh dari lokasi industri dan biaya transportasi semakin membebani mereka.

Peran Pemerintah ataupun pihak swasta, baik lembaga keuangan maupun perusahaan industri untuk membantu keterbatasan yang dimiliki oleh buruh industri dalam penyediaan tempat tinggal belum ada. Buruh industri masih menggantungkan diri pada kemampuannya sendiri sehingga bagi mereka yang utama adalah tersedianya tempat untuk berlindung, sementara aspek fisik tempat tinggal tidak menjadi prioritas bagi mereka.

Kondisi ini apabila dibiarkan terus menerus akan menimbulkan masalah di kemudian hari karena pertumbuhan sektor industri di kawasan tersebut semakin berkembang. Hal ini berarti bahwa semakin tinggi pula permintaan kebutuhan tempat tinggal sehingga tidak menutup kemungkinan daerah permukiman di sekitar kawasan industri dapat menjadi permukiman kumuh karena permukiman tumbuh secara tidak terencana dan mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan.

1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan pokok, yaitu:

1. Rendahnya daya beli buruh industri terhadap kepemilikan rumah dan tingginya harga lahan serta harga rumah sehingga buruh industri menghadapi kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggalnya.
2. Belum adanya kerjasama dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri baik antara buruh industri, pemerintah, perusahaan industri, maupun lembaga keuangan sehingga usaha penyediaan tempat tinggal buruh industri belum terintegrasi dengan baik.
3. Terjadinya permukiman yang padat dan kumuh di sekitar kawasan industri karena pembangunan yang tidak terencana sehingga terjadi penurunan kualitas lingkungan permukiman.

Permasalahan yang kompleks dalam penyediaan tempat tinggal tersebut memerlukan strategi yang komprehensif dari semua pihak yang terlibat. Berdasarkan permasalahan tersebut,

maka timbul pertanyaan penelitian ”Bagaimana strategi yang diterapkan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas?”.

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di Kawasan Industri Bergas hingga pada bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Tujuan tersebut diperoleh melalui sasaran-sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis peran stakeholder yang terlibat berdasarkan kepentingan dan pengaruhnya dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas.
3. Mengidentifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal.
4. Menganalisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.
5. Menganalisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.

6. Menganalisis prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas
7. Menganalisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.

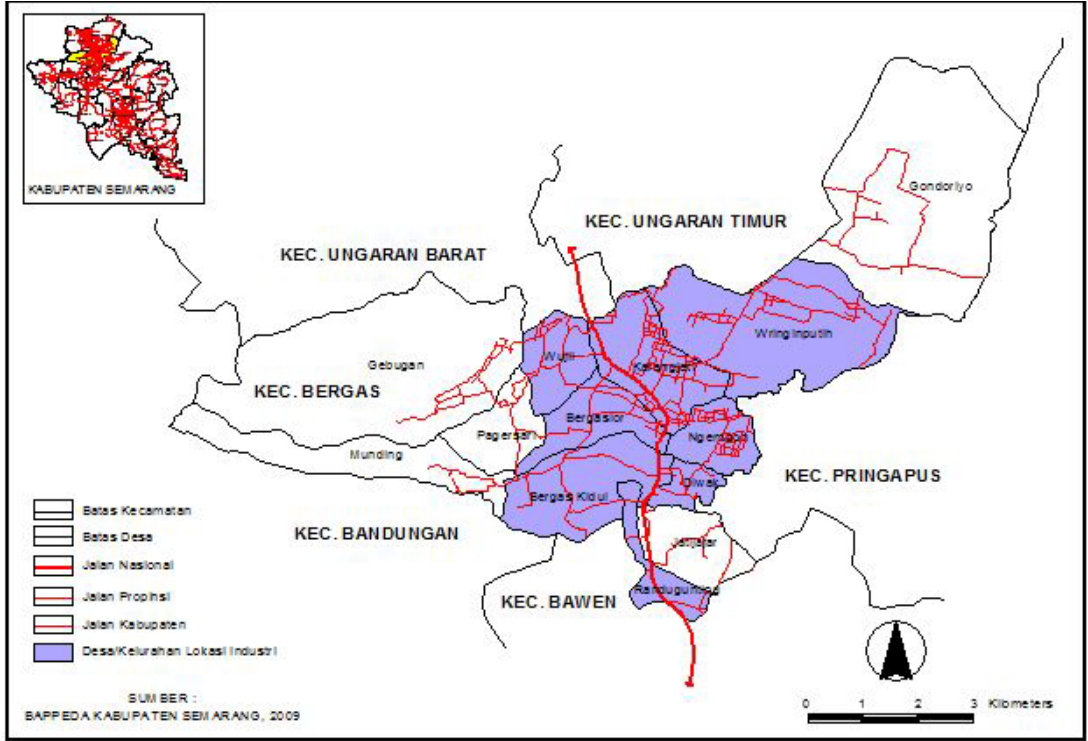
1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Substansi

Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat dilakukan secara informal dan formal. Strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di Kawasan industri Bergas pada penelitian ini dibatasi pada strategi penyediaan tempat tinggal yang bersifat formal yaitu diselenggarakan oleh stakeholder formal (Pemerintah, perusahaan industri, dan perbankan) serta buruh industri sebagai objek penelitian. Penyediaan tempat tinggal yang diselenggarakan secara informal yaitu oleh masyarakat di sekitar kawasan industri tidak dibahas dalam penelitian ini.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial dalam penelitian ini adalah bagian dari wilayah Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang yang menjadi kawasan industri. Kawasan industri di Kecamatan Bergas sebagian besar tersebar di sekitar jalur regional Semarang-Solo dan atau Semarang-Yogyakarta yaitu di Kelurahan Karangjati, Kelurahan Ngempon, Kelurahan Bergas Lor, Desa Bergas Kidul, Desa Diwak, Desa Randugunting, Desa Wringin Putih, dan Kelurahan Wujil sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 1.1.



GAMBAR 1.1
WILAYAH STUDI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

1.5 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran diawali dengan adanya fenomena urbanisasi sebagai akibat tingginya lapangan kerja di sektor industri di Kecamatan Bergas. Tingkat urbanisasi yang tinggi membawa dampak peningkatan kebutuhan tempat tinggal bagi buruh industri. Seiring dengan hal tersebut, mahalnya harga lahan di perkotaan dan rendahnya pendapatan buruh industri serta belum adanya kerjasama antar stakeholder terkait mengakibatkan tumbuhnya kamar sewa yang tidak terencana dengan kualitas fisik bangunan dan lingkungan yang rendah sehingga tampak permukiman padat penduduk dan kumuh.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka diperlukan strategi penyediaan tempat tinggal buruh industri. Tahap awal dari penyusunan strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas adalah melakukan identifikasi karakteristik buruh industri, identifikasi peran stakeholder, dan identifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal. Berdasarkan hasil identifikasi karakteristik buruh industri dan identifikasi peran stakeholder maka dilakukan analisis karakteristik buruh industri dan analisis peran stakeholder.

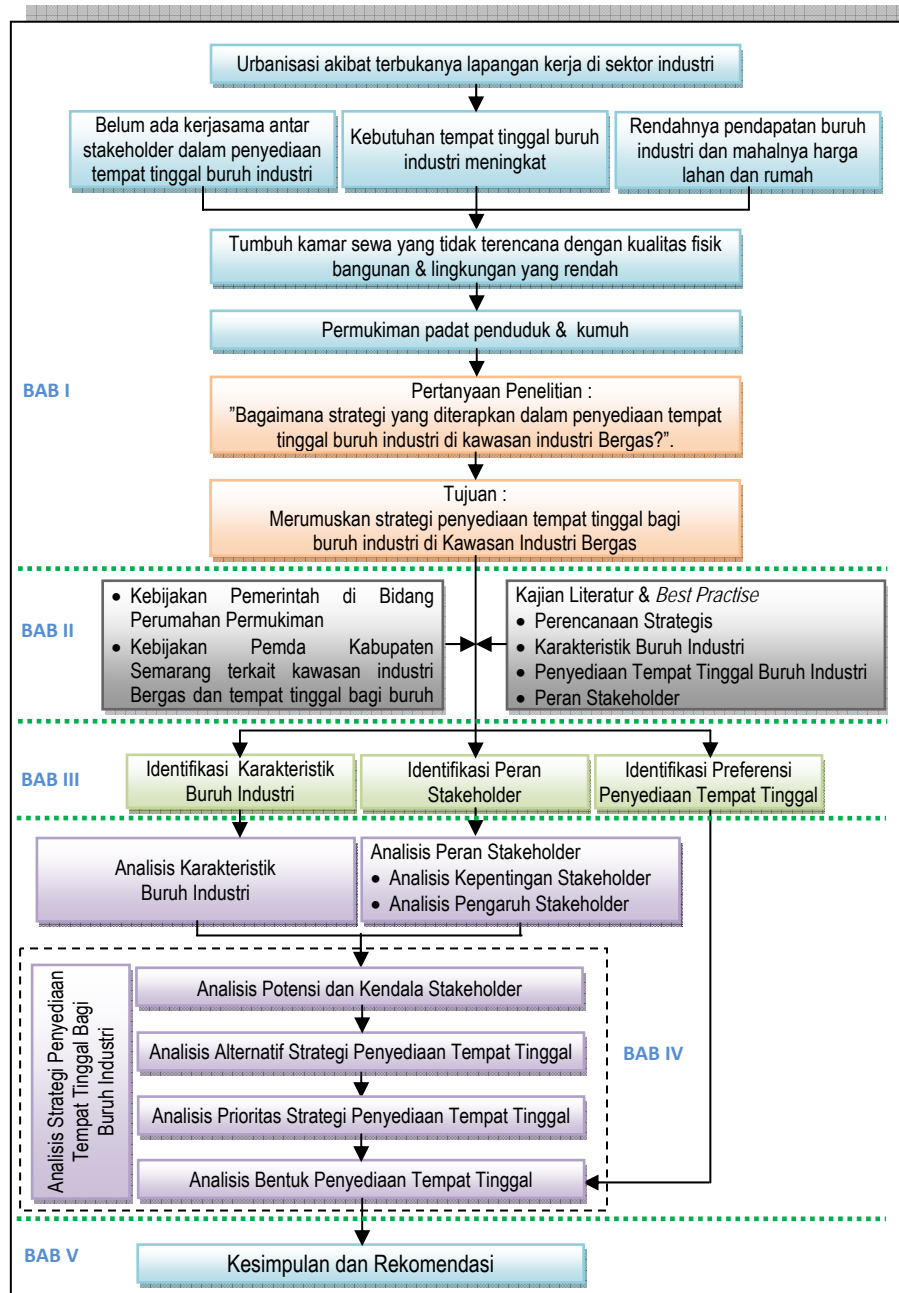
Hal pokok dalam penyusunan sebuah strategi adalah memanfaatkan kekuatan (*Strenght*) dan peluang (*Opportunity*) yang dimiliki oleh stakeholder internal serta meminimalkan kelemahan (*Weakness*) dan hambatan (*Threat*) yang muncul dari stakeholder eksternal di luar buruh industri, sehingga perlu dianalisis potensi dan kendala dari masing-masing stakeholder.

Berdasarkan potensi dan kendala tersebut maka diperoleh alternatif strategi melalui kombinasi antara S-O (*Strenght-Opportunity Strategy*), W-O (*Weakness-Opportunity Strategy*), S-T (*Strenght-Threat Strategy*), dan W-T (*Weakness-Threat Strategy*).

Tahap selanjutnya yang dilakukan setelah diperoleh alternatif strategi adalah menentukan prioritas strategi untuk mendapatkan strategi yang lebih diutamakan dengan menggunakan analisis pembobotan. Prioritas strategi yang terpilih ini merupakan jawaban dari tujuan penelitian yang diharapkan mampu memberikan kontribusi yang signifikan dalam upaya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

Analisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan tahap akhir dari tahapan analisis. Tahap ini dilakukan berdasarkan karakteristik buruh industri, peran stakeholder dan dengan mempertimbangkan preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal.

Hasil akhir dari studi ini adalah memberikan suatu kesimpulan yang menjelaskan keseluruhan studi dan rekomendasi yang dapat mendukung keberhasilan upaya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Kerangka pikir dari penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.2.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 1.2
KERANGKA PEMIKIRAN PENELITIAN

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran model *concurrent*. Model ini dipilih oleh peneliti karena peneliti menggabungkan data kualitatif dan kuantitatif untuk melakukan analisis komprehensif dari masalah penelitian yang ada (Creswell, 2003:16).

1.6.1.1 Metode Kualitatif

Menurut Creswell (2003:181-182), pada penelitian kualitatif peneliti dituntut untuk berada di lokasi penelitian untuk melihat fenomena sosial yang ada secara holistik sehingga dapat menginterpretasikan data yang ada. Pada penelitian ini, metode kualitatif dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif dan analisis SWOT.

Analisis deskriptif berfungsi untuk memberikan penjelasan tentang keadaan yang ada di wilayah studi. Analisis diskriptif dalam penelitian ini digunakan pada tahap identifikasi dan analisis karakteristik buruh industri, serta tahap awal dari analisis peran stakeholder.

Analisis SWOT dalam penelitian ini digunakan dalam menganalisis potensi dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal. Komponen stakeholder dalam analisis ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu stakeholder internal (buruh industri) yang memiliki kekuatan dan kelemahan serta stakeholder eksternal (pemerintah, perusahaan industri, dan perbankan) yang memiliki peluang dan hambatan.

1.6.1.2 Metode Kuantitatif

Metode kuantitatif merupakan metode yang menggunakan data yang terukur dan dianalisis dengan cara statistik (Cresswell, 2003:20). Alat analisis yang digunakan dalam studi ini adalah distribusi frekuensi dan pembobotan. Distribusi frekuensi digunakan untuk menganalisis kecenderungan dari suatu data. Alat analisis ini digunakan dalam mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik buruh industri serta mengidentifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal berdasarkan sebaran data secara statistik.

Alat analisis pembobotan digunakan dalam menganalisis peran stakeholder yang pada tahap awal telah dianalisis secara diskriptif kualitatif. Analisis pembobotan juga digunakan dalam analisis prioritas strategi dari alternatif strategi yang diperoleh dari analisis SWOT.

1.6.2 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan gambaran mengenai suatu keadaan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu. Data digunakan sebagai dasar dalam melakukan suatu analisis dalam suatu penelitian dan berfungsi sebagai alat bantu dalam pengambilan keputusan. Data-data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh di wilayah studi dengan cara:

a. Observasi visual

Observasi visual dilakukan dengan cara pengamatan langsung di lapangan untuk menambahkan informasi mengenai keadaan di lapangan, yaitu kondisi tempat tinggal buruh eksisting.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu kegiatan memperoleh data dari orang per orang melalui tanya jawab langsung. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mendapatkan data yang akurat dan memperoleh jawaban yang jelas seperti yang dikehendaki. Wawancara dilakukan kepada instansi yang terkait yaitu Pemerintah, perusahaan industri, koperasi karyawan, PT. Jamsostek, dan perbankan guna memperoleh informasi sehingga diketahui potensi dan kendala yang dimiliki masing-masing stakeholder.

c. Penyebaran kuesioner

Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui karakteristik buruh industri, peran buruh industri, serta preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal yang mereka inginkan. Penyebaran kuesioner dilakukan dengan bantuan dari perusahaan industri.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui instansi yang terkait seperti Pemerintah dan Perbankan. Data-data tersebut antara lain berupa data-data ketenagakerjaan, rencana tata ruang, program-program bantuan pembiayaan perumahan.

TABEL I.1
JENIS DATA DAN TEKNIK PENGUMPULAN DATA

NO	SASARAN	VARIABEL	DATA	JENIS DATA				SUMBER
				PRIMER			SEKUNDER	
				O	K	W		
1.	Mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik buruh industri	Keterkaitan karakteristik buruh industri: <ul style="list-style-type: none">Besarnya pendapatanBesarnya pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggalStatus pernikahanJarak lokasi rumahStatus kepemilikan rumahPenyediaan tempat tinggal eksisting	<ul style="list-style-type: none">Besarnya pendapatanBesarnya pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggalStatus pernikahanJarak lokasi rumahStatus kepemilikan rumahPenyediaan tempat tinggal eksisting	√	√ √ √ √			Buruh Industri Survey Lapangan
2.	Mengidentifikasi dan menganalisis stakeholder peran	Kepentingan dan pengaruh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri, meliputi: <ul style="list-style-type: none">Buruh industriPemerintahPerusahaan industriLembaga keuangan (Kopkar, PT. Jamsostek, dan Perbankan)	<ul style="list-style-type: none">Kepentingan/ manfaat yang diterima akibat usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industriPengaruh/ peran eksisting stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri		√ √	√ √	√ √	Buruh Industri BAPPEDA Dinas Cipta Karya Disnakertrans Disperindag PM Perush Industri PT. Jamsostek Kopkar Bank BTN
3.	Mengidentifikasi pre-ferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal	Preferensi buruh industri dalam hal: <ul style="list-style-type: none">Jarak dari lokasi kerjaStatus KepemilikanBentuk BangunanLevel/ ketinggian BangunanLuasan BangunanLamanya tinggal (sementara atau menetap)	Preferensi buruh industri dalam hal: <ul style="list-style-type: none">Jarak dari lokasi kerjaStatus KepemilikanBentuk BangunanLevel/ketinggian BangunanLuasan BangunanLamanya tinggal (sementara atau menetap)		√ √ √ √ √		√	Buruh industri

NO	SASARAN	VARIABEL	DATA	JENIS DATA			SUMBER	
				PRIMER				SEKUNDER
				O	K	W		
4.	Menganalisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.	<ul style="list-style-type: none">• Kekuatan yang dimiliki stakeholder internal• Kelemahan yang dimiliki stakeholder internal• Peluang yang dimiliki stakeholder eksternal• Hambatan yang dihadapi stakeholder eksternal	<ul style="list-style-type: none">• Kekuatan yang dimiliki stakeholder internal• Kelemahan yang dimiliki stakeholder internal• Peluang yang dimiliki stakeholder eksternal• Hambatan yang dihadapi stakeholder eksternal		√	√	√	Buruh Industri BAPPEDA Dinas Cipta Karya Disnakertrans Disperindag PM Perush Industri PT. Jamsostek Kop Karyawan Bank BTN
5.	Menganalisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.	Potensi dan kendala stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal	Hasil analisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.					
6.	Menganalisis prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.	<ul style="list-style-type: none">• Bobot Strategi• Nilai Strategi	Hasil analisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.					
7.	Menganalisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas	<ul style="list-style-type: none">• Prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.• Preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal	<ul style="list-style-type: none">• Hasil analisis prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.• Hasil analisis preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal					

Keterangan : O : Observasi Visual
 K : Kuesioner
 W : Wawancara

Sumber : Hasil Analisis, 2009

1.6.3 Teknik Sampling

Sampel merupakan sebagian dari populasi yang ditarik sebagai contoh representatif yang menjadi sumber penelitian. Dalam suatu penelitian, sampel yang diambil harus memiliki kemampuan untuk digeneralisasikan pada keseluruhan populasi. Penentuan sampel diperlukan dalam suatu studi karena jumlah responden sebagai suatu populasi sangat banyak sehingga sangat sulit untuk diteliti satu per satu, selain itu mengingat adanya keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya yang dimiliki oleh peneliti.

Dalam penelitian ini, teknik sampling yang digunakan adalah:

1. *Simple Random Sampling*

Dalam penelitian ini digunakan teknik sampel acak sederhana (*simple random sampling*) terhadap buruh industri mengingat populasi yang ada yaitu buruh industri relatif homogen. Menurut Singarimbun (1995:171), jumlah sampel agar distribusinya normal adalah lebih dari 30, yang diambil secara random. Untuk menentukan besarnya jumlah sampel yang akan diambil pada penelitian ini, digunakan rumus Slovin (Kusmayadi dan Sugiarto, 2000:74) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot e^2}$$

dimana n = jumlah sampel yang dibutuhkan

 N = ukuran populasi

 e = margin *error* yang diperkenankan (5-10%)

Karena populasi jumlah buruh yang bekerja di kawasan industri Bergas tidak diketahui secara pasti, maka diambil pendekatan dengan jumlah populasi penduduk di Kecamatan Bergas yang bermata pencaharian sebagai buruh industri yaitu sebanyak 5.043 jiwa. Berdasarkan rumus di atas dengan menggunakan margin error $e = 10\%$ maka diperoleh jumlah sampel sebagai berikut:

$$n = \frac{5.043}{1 + 5.043 (0,1)^2} = 98,05 \approx 100$$

Jadi sampel yang mewakili populasi buruh industri yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah 100 responden.

2. *Purposive Sampling*

Teknik purposive sampling merupakan teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, teknik *purposive sampling* ditujukan pada institusi atau lembaga yang terkait dengan penyediaan tempat tinggal buruh industri yaitu pemerintah dan swasta, meliputi perwakilan dari BAPPEDA, Dinas Cipta Karya, Disnakertrans, Disperindag, perusahaan industri, PT. Jamsostek, koperasi karyawan, dan perbankan. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa responden-responden tersebut merupakan sumber informasi dan data yang dianggap mengetahui tentang penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri.

1.6.4 Tahapan Analisis

Tahapan analisis diperlukan sebagai arahan bagi peneliti dalam melakukan analisis sehingga tujuan dari penelitian dapat tercapai. Tahapan analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi dan analisis karakteristik buruh industri

Tahapan identifikasi dan analisis karakteristik buruh industri dilakukan berdasarkan data kuesioner dan observasi visual sehingga diperoleh karakteristik buruh industri di lokasi penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah distribusi frekuensi dan diskriptif kualitatif. Data-data diolah dengan menggunakan distribusi frekuensi untuk memperoleh fenomena kecenderungan (dominasi) dari karakteristik data. Selanjutnya hasil olahan data tersebut dijabarkan secara diskriptif untuk membuat diskripsi, gambaran mengenai karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas

2. Identifikasi dan analisis peran stakeholder

Identifikasi dan analisis peran stakeholder digunakan untuk mengetahui peran stakeholder. Data yang digunakan adalah hasil kuesioner dan hasil wawancara terhadap stakeholder terkait dengan didukung data sekunder yang berkaitan dengan penyediaan tempat tinggal buruh. Teknik analisis yang digunakan adalah diskriptif kualitatif dan pembobotan. Pada tahap awal, peran stakeholder didiskripsikan berdasarkan kepentingan dan pengaruhnya kemudian dilakukan analisis pembobotan.

Nilai pembobotan untuk tingkat kepentingan adalah sebagai berikut:

TABEL I.2
PEMBOBOTAN TINGKAT KEPENTINGAN

Nilai Bobot Tingkat Kepentingan	Bobot Tingkat Kepentingan	Keterangan
1	Tidak penting	Stakeholder tidak merasakan perbedaan jika usaha penyediaan tempat tinggal terwujud atau tidak terwujud
2	Sedikit penting	Usaha penyediaan tempat tinggal tidak menjadi kewajiban pokok bagi stakeholder yang harus dijalankan sehingga boleh dijalankan ataupun tidak dijalankan
3	Penting	Usaha penyediaan tempat tinggal bukan merupakan kewajiban pokok yang harus dijalankan oleh stakeholder, namun mendukung kewajiban pokoknya.
4	Sangat penting	Usaha penyediaan tempat tinggal merupakan kewajiban pokok yang harus dijalankan
5	Pemain utama	Usaha penyediaan tempat tinggal akan meningkatkan kesejahteraan stakeholder

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Nilai pembobotan untuk tingkat pengaruh adalah sebagai berikut:

TABEL I.3
PEMBOBOTAN TINGKAT PENGARUH

Nilai Bobot Tingkat Pengaruh	Bobot Tingkat Pengaruh	Keterangan
1	Tidak ada pengaruh	Tidak ada pengaruh sama sekali
2	Sedikit berpengaruh	Memberikan dukungan yang bersifat informasi atau administrasi namun belum berjalan maksimal
3	Berpengaruh sedang	Memberikan dukungan yang bersifat informasi atau administrasi dan sudah berjalan maksimal
4	Berpengaruh	Memberikan dukungan yang bersifat perencanaan atau pembiayaan namun belum berjalan maksimal
5	Sangat berpengaruh	Memberikan dukungan yang bersifat perencanaan atau pembiayaan dan sudah berjalan maksimal

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Hasil yang diperoleh dari hasil analisis ini adalah pemetaan stakeholder berdasarkan tingkat kepentingan dan tingkat pengaruhnya.

TABEL I.4
PEMETAAN STAKEHOLDER

	PENGARUH RENDAH	PENGARUH TINGGI
KEPENTINGAN RENDAH	Kelompok stakeholder yang paling rendah prioritasnya	Kelompok yang bermanfaat untuk merumuskan atau menjembatani keputusan & opini
KEPENTINGAN TINGGI	Kelompok stakeholder yang penting namun perlu pemberdayaan	Kelompok stakeholder yang paling kritis

Sumber: Tarigan, 2007

3. Analisis potensi dan kendala penyediaan tempat tinggal buruh industri
 - a. Analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan hambatan yang dimiliki oleh stakeholder berdasarkan hasil analisis karakteristik buruh industri dan analisis peran stakeholder. Teknik analisis yang digunakan adalah diskriptif kualitatif. Hasil dari analisis ini adalah kekuatan, kelemahan, peluang, dan hambatan yang dimiliki oleh stakeholder tersebut.
 - b. Penilaian IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factor Analysis Summary*). Penilaian tersebut menggunakan dasar klasifikasi rating bobot dan klasifikasi nilai. Klasifikasi rating bobot ditinjau dari keterkaitan faktor dengan penyediaan tempat tinggal, sedangkan klasifikasi nilai didasarkan pada sisi strategis

faktor dalam mempengaruhi usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

Klasifikasi rating bobot adalah sebagai berikut:

- 1 : cukup penting, jika berkaitan dengan hal di luar informasi, administrasi, perencanaan, dan pembiayaan.
- 2 : penting, jika berkaitan dengan informasi dan administrasi.
- 3 : sangat penting, jika berkaitan dengan kebijakan, perencanaan, dan pembiayaan.

Klasifikasi nilai ditetapkan sebagai berikut:

- 1 : rendah pengaruhnya, jika faktor tersebut saat ini belum berjalan
- 2 : sedang pengaruhnya jika faktor tersebut saat ini sudah berjalan namun belum maksimal
- 3 : tinggi pengaruhnya jika faktor tersebut saat ini sudah berjalan dengan maksimal

Total penilaian IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factor Analysis Summary*) diperoleh dengan menjumlahkan perkalian antara bobot dengan nilai dari masing-masing faktor. Matrik penilaian IFAS dan EFAS dapat dilihat pada Tabel I.5 dan I.6.

TABEL I.5
MATRIK PENILAIAN IFAS
(INTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY)

NO	IFAS (Internal Factor Analysis Summary)	Rating Bobot (BR)	Bobot (B)	Nilai (N)	Skor (BXN)
Potensi (<i>Strength</i>)					
1.					
2.					
3.					
	Jumlah				
Kelemahan (<i>Weakness</i>)					
1.					
2.					
3.					
	Jumlah				
Total Skor IFAS					

Sumber : Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

TABEL I.6
MATRIK PENILAIAN EFAS
(EKSTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY)

NO	EFAS (Eksternal Factor Analysis Summary)	Rating Bobot (RB)	Bobot (B)	Nilai (N)	Skor (BXN)
Peluang (<i>Opportunity</i>)					
1.					
2.					
3.					
	Jumlah				
Hambatan (<i>Threat</i>)					
1.					
2.					
3.					
	Jumlah				
Total Skor EFAS					

Sumber : Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

- c. Hasil analisis IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*) kemudian digunakan untuk mengetahui profil keunggulan strategis atau *Strategic Advantage Profile* (SAP). Pemetaan SAP adalah dapat dilihat pada Tabel I.7. Besarnya rentang adalah:

$$I = (\text{Nilai maksimal} - \text{Nilai minimal}) / \text{jumlah kelas}$$

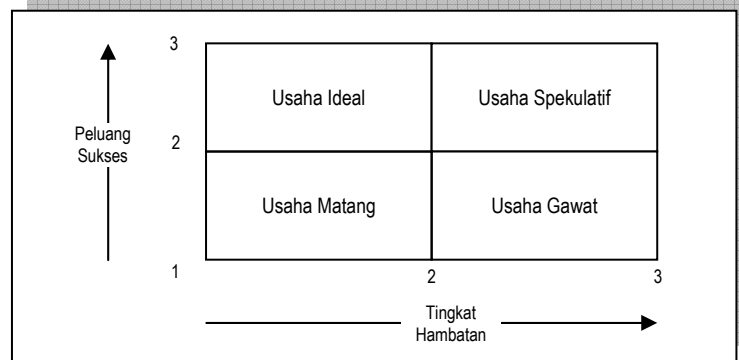
$$I = (3-1) / 6 = 0,333$$

TABEL I.7
PENGELOMPOKAN POSISI SAP
(STRATEGIC ADVANTAGE PROFILE)

NILAI	POSISI
1,000 – 1,333	Hindari (<i>Avoid</i>)
1,334 – 1,666	Lemah (<i>Weak</i>)
1,667 – 1,999	Dapat dipertahankan (<i>Tenable</i>)
2,000 – 2,333	Menguntungkan (<i>Favourable</i>)
2,334 – 1,666	Kuat/yakin (<i>Strong</i>)
2,667 – 3,000	Menonjol (<i>Dominant</i>)

Sumber : Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

- d. Hasil analisis EFAS (*External Factor Analysis Summary*) selanjutnya dianalisis dengan menggunakan matrik ETOP (*Environment Threat Opportunity Profile*). Berdasarkan matrik tersebut maka akan diketahui posisi usaha penyediaan tempat tinggal, apakah berada pada usaha ideal, usaha matang, usaha spekulatif, atau usaha gawat. Matrik ETOP dapat dilihat pada Gambar 1.3.



Sumber : Modifikasi dari Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

GAMBAR 1.3
MATRIK ETOP

- e. Sintesis dari analisis SAP dan ETOP akan dikombinasikan dalam sebuah matrik. Berdasarkan matrik kombinasi tersebut maka akan diketahui apakah usaha penyediaan tempat tinggal merupakan usaha yang prospektif (*Prospective*) atau tidak prospektif (*Unprospective*).

TABEL I.8
MATRIK KOMBINASI POSISI SAP DAN ETOP

		ETOP			
		Ideal	Matang	Spekulatif	Gawat
SAP	Hindari	P	P	P	P
	Lemah	P	P	P	P
	Dapat Dipertahankan	P	P	P	U
	Menguntungkan	P	P	U	U
	Kuat/yakin	P	U	U	U
	Menonjol	U	U	U	U

Sumber : Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

4. Tahap selanjutnya adalah membuat alternatif strategi berdasarkan kombinasi faktor internal dan faktor eksternal atau biasa disebut dengan matrik TOWS. Alternatif strategi yang dapat diperoleh melalui matrik ini adalah sebagai berikut:
 - a. Strategi S-O, bertujuan untuk menarik keuntungan dari peluang yang ada pada stakeholder eksternal guna memperkuat kekuatan yang dimiliki buruh industri
 - b. Strategi W-O, bertujuan untuk memperbaiki kelemahan yang dimiliki buruh industri dengan memanfaatkan peluang yang ada pada stakeholder eksternal
 - c. Strategi S-T, bertujuan untuk memanfaatkan kekuatan buruh industri dan memperkecil dampak hambatan dari stakeholder eksternal
 - d. Strategi W-T, bertujuan untuk memperkuat diri dalam usaha memperkecil kelemahan buruh industri dan mengurangi hambatan dari stakeholder eksternal.
5. Alternatif strategi yang diperoleh melalui matrik TOWS selanjutnya dinilai dengan cara memberikan pembobotan dan penilaian untuk mendapatkan prioritas strategi. Bobot yang diberikan merupakan tingkat keterkaitan strategi dengan usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Klasifikasi bobot adalah sebagai berikut:
 - a. 1 : cukup penting, jika output yang dihasilkan sebatas pada munculnya wacana penyediaan tempat tinggal

- b. 2 : penting, jika output yang dihasilkan sebatas pada peningkatan informasi mengenai penyediaan tempat tinggal
- c. 3 : sangat penting, jika output yang dihasilkan sampai pada terwujudnya tempat tinggal

Nilai yang diberikan mencerminkan sisi strategis alternatif strategi tersebut untuk dilaksanakan guna mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Klasifikasi nilai adalah sebagai berikut:

- a. 1 : rendah, jika sama sekali belum ada rintisan upaya tersebut
 - b. 2 : sedang, jika sudah ada rintisan upaya namun belum maksimal
 - c. 3 : tinggi, jika sudah ada rintisan upaya dan berjalan maksimal
6. Prioritas strategi diperoleh dengan cara memilih alternatif strategi yang memiliki jumlah skor tertinggi perkalian antara bobot dengan nilai.

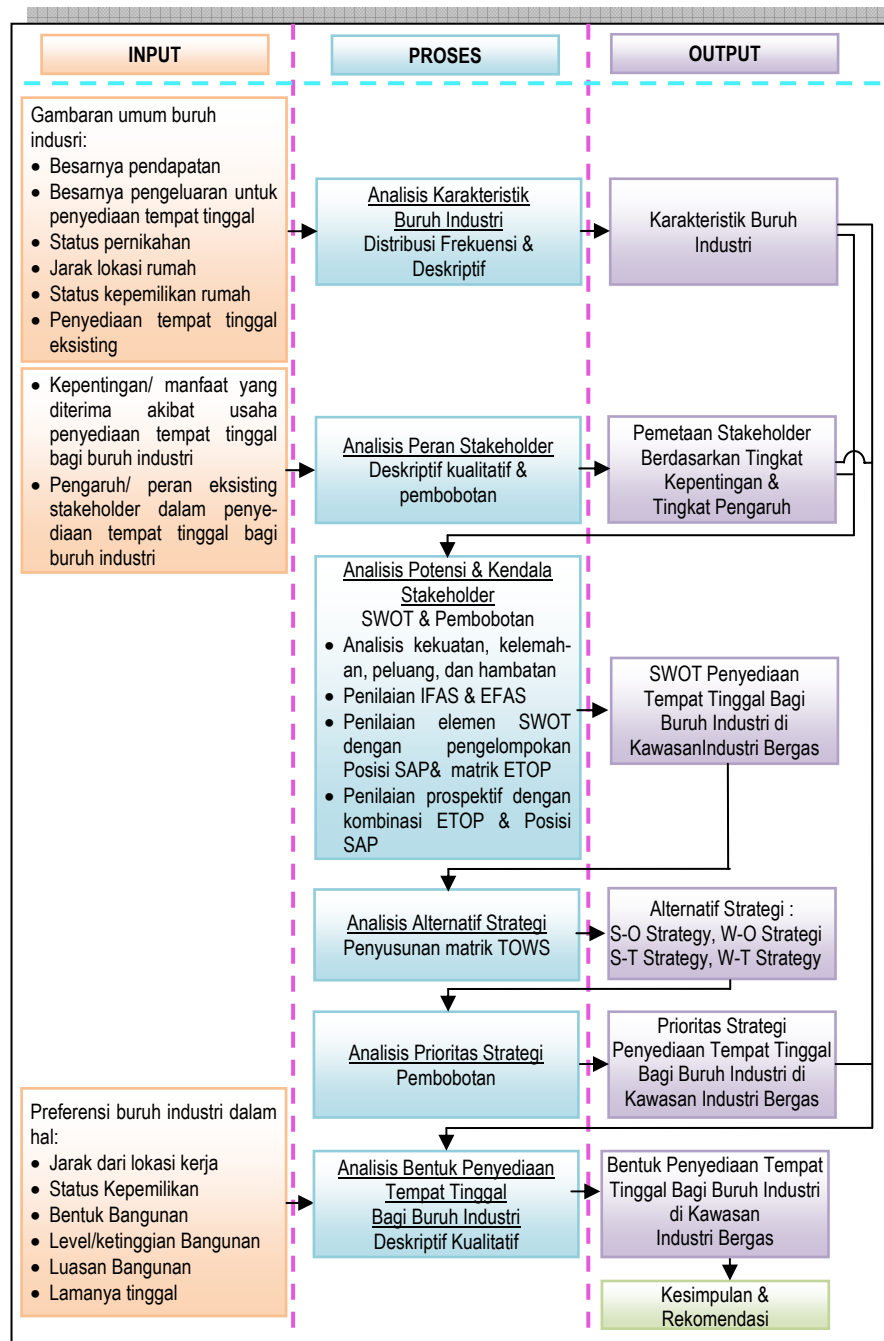
TABEL I.9
PENENTUAN PRIORITAS STRATEGI

NO	ALTERNATIF STRATEGI	Bobot (B)	Nilai (N)	Skor (BXN)
STRATEGI S-O				
1.				
2.				
3.				
4.				
	Jumlah			

NO	ALTERNATIF STRATEGI	Bobot (B)	Nilai (N)	Skor (BXN)
STRATEGI W-O				
1.				
2.				
3.				
4.				
	Jumlah			
STRATEGI S-T				
1.				
2.				
3.				
4.				
	Jumlah			
STRATEGI W-T				
1.				
2.				
3.				
4.				
	Jumlah			

Sumber : Hendrawati dalam Rusgiarto, 2005

7. Tahapan akhir dari analisis adalah analisis bentuk penyediaan tempat tinggal dengan mempertimbangkan karakteristik buruh industri dan preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal. Rangkaian tahapan analisis yang telah dijabarkan di atas dapat dilihat pada Gambar I.4.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS

1.7 Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan batasan dasar sebagai acuan dalam proses penelitian. Tujuan dari definisi operasional ini adalah agar dalam melakukan penelitian diperoleh pengertian yang sama khususnya yang berkaitan dengan strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri serta untuk menghindari perbedaan persepsi. Berikut ini beberapa definisi operasional yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Buruh Industri

Buruh industri yang dimaksud dalam penelitian ini adalah buruh industri yang bekerja pada perusahaan industri besar yaitu perusahaan industri dengan serapan tenaga kerja 100 orang atau lebih (klasifikasi industri besar menurut BPS).

2. Karakteristik Buruh

Tinjauan karakteristik buruh industri dibatasi pada status kepegawaian, besarnya total pendapatan, besarnya pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal, status pernikahan, jumlah anggota keluarga, dan tempat tinggal eksisting.

3. Peran Stakeholder

Peran stakeholder yang dimaksud adalah peran stakeholder internal dan stakeholder eksternal. Stakeholder internal adalah buruh industri, sedangkan stakeholder eksternal adalah pemerintah, perusahaan industri, dan lembaga keuangan (PT. Jamsostek, koperasi karyawan, dan perbankan). Peran stakeholder ditinjau dari tingkat kepentingan dan tingkat pengaruhnya dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

4. Preferensi Buruh mengenai Penyediaan Tempat Tinggal

Preferensi buruh mengenai penyediaan tempat tinggal adalah harapan buruh industri yang berkaitan dengan jarak antara lokasi tempat tinggal dengan lokasi kerja, status kepemilikan, bentuk tempat tinggal, level/ketinggian bangunan, luasan bangunan, serta lamanya tinggal. Batasan ini diambil karena faktor-faktor tersebut yang mempengaruhi kecenderungan buruh industri dalam memilih tempat tinggal.

5. Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri

Strategi penyediaan tempat tinggal buruh industri terfokus pada strategi bentuk keterlibatan stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan memperhatikan sumber daya yang dimiliki masing-masing stakeholder. Strategi yang dimaksud sampai pada bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan, berisi uraian mengenai latar belakang dipilihnya masalah dalam penelitian, rumusan permasalahan yang akan diteliti, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan penelitian.

- Bab II : Kajian literatur strategi pembangunan perumahan permukiman dan penyediaan tempat tinggal buruh industri yang berisi teori, *best practise*, dan kebijakan mengenai perencanaan strategis, karakteristik buruh industri, penyediaan tempat tinggal buruh industri, dan peran stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri.
- Bab III : Karakteristik kawasan industri dan buruh industri Bergas yang meliputi gambaran umum Kecamatan Bergas, karakteristik kawasan industri Bergas, identifikasi karakteristik buruh industri Bergas, identifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal, identifikasi stakeholder penyediaan tempat tinggal buruh industri, serta program penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.
- Bab IV : Analisis penyusunan strategi penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas Kabupaten Semarang meliputi analisis karakteristik buruh industri, analisis peran stakeholder, dan analisis potensi dan kendala yang dihadapi stakeholder, analisis alternatif strategi, analisis prioritas strategi, dan analisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.
- Bab V : Penutup yang berisi kesimpulan dan rekomendasi untuk stakeholder terkait serta rekomendasi studi lanjutan yang dapat dilakukan.

BAB II

KAJIAN LITERATUR STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERMUKIMAN DAN PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI

2.1 Pengertian Strategi

Istilah strategi sering kita dengar di berbagai bidang, sebut saja strategi pemasaran di dunia bisnis, strategi pertahanan di dunia militer, strategi penyerangan di dunia olah raga, dan masih banyak lagi istilah strategi yang lain. Selain dijumpai di berbagai bidang, strategi juga dilakukan oleh berbagai kalangan, mulai dari kalangan berpendidikan tinggi hingga kalangan berpendidikan rendah, misal strategi pemasaran yang dilakukan oleh seorang manajer pemasaran dan seorang penjual bakso. Hal ini menunjukkan bahwa istilah strategi memiliki cakupan yang luas dan dapat diaplikasikan oleh setiap orang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya.

Menurut Rubin (1988: 86), istilah strategi berasal dari bahasa Yunani “strategos” yang berarti rencana yang dilatih untuk mendapatkan keuntungan dari musuh dalam suatu pertempuran dan secara harfiah diterjemahkan menjadi komandan militer (*generalship*). Strategi adalah petunjuk, panduan, pedoman, atau serangkaian tindakan ke masa depan (Morrissey dalam Sa'idah, 2004: 37).

Berkaitan dengan strategi, dikenal pula istilah perencanaan strategis. Perencanaan strategis adalah suatu usaha yang dilakukan untuk menghasilkan keputusan fundamental dan tindakan untuk mempertajam dan membimbing apa itu organisasi, apa yang dilakukan organisasi, dan mengapa organisasi melakukannya (Bryson, 1988: 1). Lebih lanjut Bryson (1988: 1) menyatakan bahwa dengan adanya perencanaan strategis, diharapkan seorang pemimpin atau pengambil kebijakan dapat berpikir dan bertindak secara strategis.

Sumber daya merupakan hal penting yang diperhatikan dalam perencanaan strategis. Menurut Kemp (1992: 43-45), dalam perencanaan strategis, akan diuraikan bagaimana cara mengkonsentrasikan sumber daya yang terbatas, menghadapi ancaman, dan pemanfaatan peluang. Perencanaan strategis yang dilaksanakan suatu kota besar bisa merupakan suatu rencana bagi institusi pemerintah kota besar, suatu rencana untuk keseluruhan masyarakat (publik dan swasta) atau suatu campuran diantaranya.

Seorang perencana harus memperhitungkan langkah-langkah apa saja yang harus dilakukan agar visi perencanaan dapat terwujud. Salah satu model analisis yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan analisis SWOT (*Strenght, Weakness, Opportunity, and Threat*). Menurut Ring (1988: 77), analisis SWOT dilakukan dengan memperhitungkan faktor-faktor dari dalam dan dari luar yang berpengaruh. Perhitungan faktor dari dalam dilakukan dengan mengenali kekuatan dan kelemahan apa yang dimiliki, sedangkan perhitungan faktor dari luar

dilakukan dengan membaca peluang dan ancaman yang mungkin timbul.

2.2 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman

Rumah pada awalnya merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia sesudah pangan dan sandang. Namun sejalan dengan peningkatan pendapatan seseorang, tingkatan kebutuhan seseorang terhadap rumah berubah menjadi beragam. Menurut Budihardjo (1998: 57), tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah bersifat berjenjang berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow, dimulai dari yang terbawah adalah sebagai berikut:

1. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
2. Rumah harus menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
3. Rumah memberikan peluang interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar (teman, tetangga, dan keluarga).
4. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai “*Status Confering Function*”, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.

5. Rumah sebagai aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan pribadi.

Bagi sebagian besar orang, kata rumah sering diartikan sebagai kata benda. Namun oleh John F.C Turner (1972: 151), selain memiliki arti sebagai kata benda, rumah juga memiliki arti sebagai kata kerja. Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya. Pengertian rumah sebagai produk atau komoditi lebih diarahkan pada kriteria pengukuran standar-standar fisik rumah sedangkan dalam pengertian rumah sebagai proses aktivitas kriteria pengukurannya adalah faktor kepuasan.

Lebih lanjut Turner (1972: 212-213) mengidentifikasi kan 3 (tiga) fungsi utama rumah sebagai tempat bermukim, yaitu:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (*the quality of shelter provide by housing*). Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berlindung/ berteduh agar terlindung dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan

sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati, serta jaminan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).

Fungsi ketiganya berbeda sesuai dengan tingkat penghasilan, bagi golongan berpenghasilan tinggi atau menengah ke atas, faktor *identity* menjadi tuntutan utama, pada masyarakat golongan menengah faktor *security* yang diprioritaskan, sedangkan pada golongan berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah faktor *opportunity* merupakan yang terpenting.

Istilah perumahan dan permukiman seringkali menjadi rancu karena dianggap memiliki arti yang sama, namun sebenarnya terdapat perbedaan pengertian antara perumahan dan permukiman. Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pengertian perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

2.3 Keterkaitan Antara Kawasan Industri dengan Kebutuhan Tempat Tinggal Buruh Industri

Menurut Kuswartojo (2005: 8), salah satu tujuan dari penciptaan pemukiman adalah untuk menjamin kesehatan jasmani dan rohani. Berdasarkan tujuan tersebut, maka pemukiman merupakan sarana dasar yang berfungsi untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas hidup seseorang. Produktivitas buruh industri sebagai penggerak kegiatan industri yang lebih diutamakan dari segi tenaganya dan bukan pikirannya, sangat dipengaruhi oleh pemenuhan kebutuhan tempat tinggalnya karena berkaitan dengan kesejahteraan buruh industri tersebut.

2.3.1 Pengertian Kawasan Industri

Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Kawasan Industri adalah kawasan-kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Lebih lanjut, dalam Keputusan Presiden tersebut dijelaskan definisi dari kawasan peruntukan industri, yaitu bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Ketentuan ini ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor 230/M/SK/1993 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 291/M/SK/10/1989 tentang Tata Cara Perizinan dan Standar Teknis Kawasan Industri yang isinya

antara lain menyebutkan tentang kelengkapan sarana dan prasarana penunjang teknis untuk pembangunan kawasan industri tersebut seperti kantor pengelola, bank, kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi, poliklinik, kantin, sarana ibadah, dan rumah penginapan sementara.

2.3.2 Jenis Industri Berdasarkan Jumlah Tenaga Kerja

Klasifikasi jenis industri dilakukan atas beberapa dasar, yaitu berdasarkan tempat bahan baku, besar kecil modal, jenis, pemilihan lokasi, produktivitas perorangan, serta jumlah tenaga kerja (www.organisasi.org diunduh tanggal 16 Juni 2008). Berdasarkan jumlah tenaga kerja, BPS mengklasifikasikan industri sebagai berikut:

1. Industri mikro, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 1-4 orang
2. Industri kecil, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 5-19 orang
3. Industri menengah, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 20-99 orang
4. Industri besar, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah 100 orang atau lebih

2.3.3 Tenaga Kerja Berpendapatan Rendah di Kawasan Industri

Menurut Kuncoro (2007: 72), salah satu pertimbangan perusahaan dalam pemilihan lokasi industri adalah perbandingan antara biaya transportasi dan biaya input lokal. Bila biaya transportasi lebih tinggi dari input lokal, maka perusahaan akan

memilih dekat dengan lokasi bahan baku, namun bila biaya input lokal (misal, biaya tenaga kerja) lebih tinggi dari biaya transportasi, maka perusahaan memilih lokasi input lokal sehingga biaya input lokal yang tinggi dapat dihindari.

Atas dasar hal tersebut, maka pada industri yang bersifat padat karya, lokasi industri cenderung untuk mendekati lokasi modal tenaga kerja guna mendapatkan tenaga kerja yang murah. Besarnya upah yang dibayarkan oleh Perusahaan kepada buruh adalah minimal setiap bulannya sama dengan Upah Minimum Regional yang berlaku di wilayah tersebut.

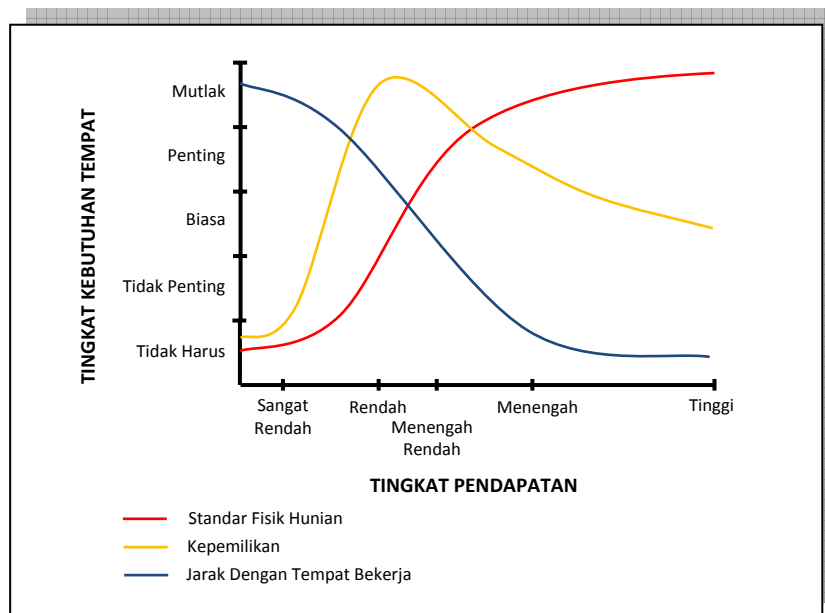
2.3.4 Kebutuhan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Penentuan prioritas tentang tempat tinggal bagi seseorang yang berpenghasilan rendah, termasuk buruh industri, cenderung didasarkan pada prioritas utama yaitu lokasi tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi kerja dengan alasan penghematan biaya transportasi yang sekarang ini semakin melambung seiring tingginya harga BBM.

Aspek lokasi akan mempunyai implikasi ekonomi karena keterkaitannya dengan tempat kerja dan fasilitas sosial. Jarak yang jauh dengan tempat kerja dan fasilitas sosial berarti akan menambah persentase pengeluaran ongkos transportasi dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga (Budihardjo, 1997: 121). Lebih lanjut Sastra dan Marlina (2006: 132) menyatakan bahwa lokasi perumahan sebaiknya dipilih di daerah yang memberikan akses yang mudah bagi orang yang bermukim

(maksimal 30 menit dengan menggunakan alat transportasi umum) untuk menuju tempat kerja.

Turner dalam Panudju (1999: 9) menyatakan bahwa terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan seperti terlihat pada Gambar 2.1.



Sumber : Turner dalam Panudju, 1999

GAMBAR 2.1
HUBUNGAN ANTARA TINGKAT KEBUTUHAN
TEMPAT TINGGAL DAN TINGKAT PENDAPATAN

Seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan tempat tinggal akan berubah pula. Status kepemilikan rumah menjadi prioritas utama, karena seseorang ingin mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan rumah. Hal ini memberikan keyakinan bahwa dia tidak akan digusur sehingga

dapat bekerja dengan tenang untuk menaikkan pendapatannya. Pada tahap ini, prioritas kedekatan lokasi tempat tinggal dengan lokasi kerja menjadi prioritas kedua dan standar fisik hunian tetap menjadi prioritas terakhir (Turner, 1972:166).

2.4 Tinjauan Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Sub bab ini akan membahas mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri ditinjau dari bentuk tempat tinggal dan aktor-aktor yang terlibat.

2.4.1 Bentuk Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki karakteristik yang heterogen, antara lain bila ditinjau dari besarnya pendapatan dan jumlah anggota keluarga yang dimiliki. Sifat heterogen lainnya yang mempengaruhi pemilihan bentuk tempat tinggal bagi buruh industri adalah preferensi lamanya tinggal di suatu tempat, ada yang berkeinginan hanya tinggal untuk sementara saja, namun ada pula yang berkeinginan untuk tinggal menetap.

Menurut Sheng (1992: 2-3), ada beberapa sub sistem pemasaran tempat tinggal, yaitu *squatter housing sub system*, *worker's housing sub system*, *filtered housing sub system*, *public housing sub system*, dan *rural commuter sub system*, dimana pada sub sistem tempat tinggal bagi pekerja (*worker's housing sub system*), penyediaan tempat tinggal lokasinya diarahkan pada atau dekat dengan tempat kerja. Lebih lanjut Sheng (1992: 3) membagi sub sistem tersebut dalam 5 (lima) tipe, yaitu:

1. *Work place site houses*, didirikan atas ijin pemberi kerja dengan menggunakan sebagian lahan pabrik, biasanya dibuat dari kayu dan bahan material bekas, dibangun untuk pekerja dan keluarganya.
2. *Factory site dormitories*, biasanya berupa permukiman padat yang dihuni oleh pekerja yang belum berkeluarga dengan ruang dan privasi yang terbatas.
3. *Staff and servant quarters*, disediakan bagi pekerja seperti pembantu rumah tangga, satpam, tukang kebun pada permukiman kalangan menengah dan kalangan atas atau pada institusi umum dan lokasi bisnis sebagai salah satu fasilitas yang disediakan oleh pemberi kerja.
4. *Institutional housing*, berupa barak tempat tinggal tentara atau pekerja kereta api dan keluarganya.
5. *Itinerant construction worker's housing*, merupakan bangunan sementara bagi pekerja bangunan yang dibangun dari material bangunan di lokasi tersebut untuk mereka huni bersama keluarganya.

Menurut Komarudin (1996: 334), tempat tinggal sederhana buruh industri umumnya berbentuk kamar sewa atau indekos, rumah kontrakan, rumah pribadi yang dibeli dengan cara angsuran dan asrama. Beberapa bentuk dari hunian sewa bagi karyawan perusahaan dan pekerja lainnya adalah rumah pekerja atau karyawan bergabung dengan pabrik, rumah karyawan yang disewa perusahaan untuk dihuni pekerjanya, dan kamar sewa di rumah kecil ataupun berupa asrama (Sheng, 1991: 125).

Menurut Koalisi untuk Perumahan Sosial (2002: 49-51), ada 2 (dua) bentuk penyediaan rumah sewa bagi buruh industri, yaitu:

1. Pondokan, berupa rumah atau kamar yang disewakan oleh pemilik lahan di dekat kawasan industri dimana infrastruktur yang ada tidak memadai karena pengembangan pondokan tidak diakomodasikan oleh Pemerintah dalam rencana pengembangan kawasan yang terpadu.
2. Asrama buruh, berupa tempat tinggal sewa yang disediakan oleh pengusaha kawasan industri dengan bantuan subsidi.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri secara garis besar dapat ditinjau dari 2 (dua) sudut pandang, yaitu ditinjau dari kepemilikan dan sifat bangunan. Bila ditinjau dari kepemilikan, dikenal tempat tinggal milik dan tempat tinggal sewa. Sedangkan dari sifat bangunannya, ada tempat tinggal pribadi/ tunggal dan tempat tinggal bersama seperti asrama.

2.4.2 Pihak-pihak yang Terlibat dalam Penyediaan Tempat Tinggal

Buruh industri menghadapi kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal mengingat rendahnya penghasilan yang mereka miliki. Oleh karena itu, perlu keterlibatan berbagai pihak untuk membantu mereka agar dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Menurut Panudju dalam Komarudin (1997: 334), penyediaan tempat tinggal bagi pekerja industri dapat dilaksanakan oleh berbagai pihak, antara lain oleh buruh industri

secara perorangan, buruh industri melalui yayasan atau koperasi, masyarakat sekitar daerah industri melalui sewa menyewa dan jual beli, perusahaan atau pemilik industri, dan pihak ketiga (Pemerintah melalui KPR BTN dan Swasta melalui REI, developer, *industrial estate*).

Tidak menutup kemungkinan penyediaan tempat tinggal buruh industri tersebut dilakukan secara bersama-sama mengingat keterbatasan yang dimiliki oleh masing-masing pihak tersebut. Misalnya, kerjasama antara perusahaan industri dengan Pemerintah, dimana biasanya perusahaan industri mengalami kesulitan dalam penyediaan lahan maka Pemerintah dapat membantu dengan penyediaan lahan. Payne dalam Panudju (1999: 120) menekankan perlunya intervensi Pemerintah dalam upaya pengadaan *site and service* atau kapling siap bangun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Bentuk kombinasi kerjasama yang lain adalah antara koperasi dan perusahaan industri. Keterbatasan dalam penyediaan lahan oleh koperasi dapat dibantu oleh perusahaan dengan cara memberikan pinjaman lunak untuk digunakan koperasi membeli lahan atau lahan dibeli oleh perusahaan untuk selanjutnya dibeli koperasi dengan cicilan ringan (Komarudin, 1997: 230).

2.4.2.1 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri secara Perorangan

Buruh industri sebagai bagian dari masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kendala dalam pengadaan tempat tinggalnya secara perorangan atau mandiri. Akibat keterbatasan tersebut, penyediaan tempat tinggal secara

perorangan yang dilakukan oleh buruh industri biasanya tidak memenuhi persyaratan baik dari segi fisik maupun legalitas hukum. Hal ini seperti yang terjadi di Batam dimana banyak rumah-rumah liar yang menempati lahan ilegal.

2.4.2.2 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri melalui Yayasan atau Koperasi

Tujuan umum dari pembentukan koperasi adalah untuk mensejahterakan anggota. Salah satu bentuk usaha yang dilakukan koperasi untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan keterlibatannya dalam penyediaan tempat tinggal anggotanya. Peranan koperasi dalam pengadaan perumahan diatur dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Koperasi dan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 02/SKB/M/X/1987 dan Nomor 01/SKB/M/10/1987 tentang Penyediaan Perumahan dan Permukiman Melalui Koperasi. Keberadaan SKB ini memberikan kemudahan-kemudahan agar koperasi mampu melaksanakan pembangunan perumahan mulai dari penyiapan lahan permukiman, penyusunan perencanaan pembangunan, pembangunan fisik dan pembangunan rumah tumbuh, penyediaan dan pengelolaan dana, industri dan pengadaan bahan bangunan, hingga pengelolaan lingkungan permukiman.

Peraturan lain yang mengatur tentang peranan koperasi dalam pengadaan perumahan permukiman khususnya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dimana buruh industri merupakan bagian di dalamnya adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1989 tentang Pedoman Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan

Fasilitas KPR BTN oleh Koperasi. Peranan koperasi dalam pengadaan perumahan permukiman berdasarkan Kepmenpera tersebut adalah sebagai berikut:

1. Koperasi berperan sebagai pelaksana proyek perumahan yang kegiatan usahanya berwujud:
 - a. developer untuk melayani anggotanya.
 - b. developer untuk melayani anggotanya dan masyarakat umum.
2. Koperasi sebagai koordinator bagi para anggotanya untuk membeli rumah dari developer.
3. Koperasi sebagai debitur BTN yang rumahnya kemudian disewabelikan kepada anggotanya.
4. Koperasi sebagai penjamin bagi anggotanya untuk membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN.
5. Koperasi yang berperan ganda sekaligus melakukan dua atau lebih peran tersebut di atas.

Bentuk peran yang dilakukan oleh koperasi seperti yang disebutkan di atas dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain karakteristik koperasi itu sendiri dimana masing-masing koperasi memiliki karakteristik yang berbeda baik dalam kemampuan pendanaan maupun dukungan perusahaan dimana koperasi tersebut berada. Beberapa contoh keterlibatan koperasi karyawan dalam penyediaan tempat tinggal adalah Koperasi Karyawan Jarum Kudus, Koperasi Karyawan PT Nasional Gobel, Koperasi Karyawan Semen Padang (Komarudin, 1997: 230).

2.4.2.3 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri oleh Masyarakat Sekitar Daerah Industri melalui Sewa Menyewa dan Jual Beli

Tingginya permintaan kebutuhan tempat tinggal bagi buruh industri menjadi suatu peluang untuk menciptakan pendapatan tambahan melalui kegiatan sewa menyewa dan jual beli oleh masyarakat sekitar kawasan industri. Ditinjau lebih lanjut, kegiatan jual beli tidak sesemarak kegiatan sewa menyewa. Para buruh industri biasanya membayar sewa sebesar 20%-30% dari upah yang mereka terima (Koalisi untuk Perumahan Sosial, 2002: 49).

2.4.2.4 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri oleh Perusahaan atau Pemilik Industri

Standar penyediaan tempat tinggal buruh industri oleh perusahaan industri telah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor 230/M/SK/10/1993 yang didalamnya antara lain mengatur kewajiban perusahaan kawasan industri untuk mencadangkan tanahnya sebesar 10-30% dari luas keseluruhan untuk penyediaan kavling perumahan (Wahyu dalam Jurnal Analisis Sosial, Oktober 2005: 66).

Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat dilakukan oleh perusahaan industri sendiri maupun kerjasama antara perusahaan industri dengan koperasi dalam bentuk rumah sewa sederhana atau rumah sewa bertingkat sederhana (Komarudin, 1997: 220). Jika pengadaan rumah sewa dilakukan oleh perusahaan industri, selain keuntungan berupa tanah dan

rumah sebagai aset perusahaan, keuntungan lain yang dapat diperoleh adalah peningkatan produktivitas buruh industri.

Salah satu contoh penyediaan tempat tinggal buruh industri oleh perusahaan industri adalah yang terjadi di Pulau Batam. Mengingat keterbatasan lahan di Pulau Batam, maka pembangunan *dormitory* berupa rumah susun yang dilengkapi fasilitas penunjang untuk buruh industri menjadi solusi pemecahan (Komarudin, 1997: 336). Contoh yang sudah terbangun adalah di Kawasan Industri Batamindo yang dibangun oleh PT. BIC. Dengan tersedianya *dormitory* dan fasilitas penunjang tersebut, pekerja dapat melakukan penghematan, antara lain biaya tempat tinggal dan biaya transportasi.



Sumber : PT. BIC, 2008

GAMBAR 2.2
***DORMITORY* BURUH INDUSTRI DI KAWASAN**
INDUSTRI BATAMINDO

2.4.2.5 Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri oleh Pihak Ketiga

Pihak ketiga yang dimaksud adalah Pemerintah melalui KPR BTN dan Swasta melalui REI, developer, dan *industrial estate*. Salah satu bentuk perhatian Pemerintah dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah terbentuknya Tim Pengadaan Perumahan Pekerja/Buruh Perusahaan Peserta Jamsostek oleh Kementrian Negara Perumahan Rakyat pada bulan Oktober 2004 dengan tugas pokok memfasilitasi dan memeriksa surat-surat atau perizinan dan kesiapan lahan dari pengembang (berita Kemenpera tanggal 28 Agustus 2007 dalam www.kemenpera.go.id, diunduh tanggal 9 September 2008).

Tindak lanjut yang dilakukan guna mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pokok tersebut, pada tahun 2005 tim yang dibentuk telah menandatangani kesepakatan bersama dengan PT Jamsostek, Bank BTN, Bank BNI, dan Bank Danamon (berita Kemenpera tanggal 28 Agustus 2007 dalam www.kemenpera.go.id, diunduh tanggal 9 September 2008). Wujud nyata di lapangan yang sudah berjalan adalah bantuan pendanaan tempat tinggal buruh oleh PT. Jamsostek yang dilakukan melalui penyaluran pinjaman uang muka perumahan dan BTN melalui skema kredit KPR bersubsidi (Wahyu dalam Jurnal Analisis Sosial, Oktober 2005: 67).

Stakeholder yang terlibat selain Kementrian Perumahan Rakyat adalah Departemen Pekerjaan Umum, dan Departemen Tenaga Kerja dan Transmigrasi, yaitu dengan penandatanganan Surat Keputusan Bersama (SKB) pembentukan Tim Percepatan

Pembangunan Perumahan Pekerja/ buruh untuk Peningkatan Kesejahteraan Pekerja/buruh (P5KP) di Jakarta pada tanggal 29 Januari 2008 (berita kemenpera tanggal 28 Januari 2008 dalam www.kemenpera.go.id, diunduh tanggal 9 September 2008).

Salah satu bentuk implementasi program adalah gerakan pembangunan nasional sejuta rumah secara berkesinambungan dengan fasilitas subsidi diantaranya adalah subsidi sarana prasarana dan utilitas lingkungan perumahan, subsidi pembangunan rusunawa, pemilikan RSH, dan pemilikan rusunami (berita Kemenpera tanggal 28 Januari 2008 dalam www.kemenpera.go.id, diunduh tanggal 9 September 2008).

2.5 *Best Practise* Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri

2.5.1 *Best Practise* Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri di Cina

Pembangunan perumahan di Cina ditangani oleh Menteri Konstruksi. Di Beijing, ibukota Cina, hampir 80% pembangunan perumahan di perkotaan dilakukan Pemerintah dan sisanya dilakukan perorangan. Peran perusahaan industri dalam pengadaan perumahan bagi karyawannya juga besar. Jika perusahaan tidak memiliki lahan, maka Pemerintah akan menyediakan lahan dan perusahaan akan membangun rumah susun sewa di atasnya dengan harga sewa di bawah 10% dari penghasilan rata-rata sebulan, sedangkan untuk biaya perawatan bangunan ditanggung Pemerintah.

Kota Shenzhen merupakan kota baru di Cina yang dikhususkan untuk pengembangan industri bersih lingkungan

seperti elektronik dan pakaian jadi. Kota ini menyediakan tempat tinggal bagi buruh dengan lokasi dekat dengan tempat produksi. Hal ini membawa dampak positif yaitu buruh tidak memerlukan alat transportasi untuk menuju tempat kerja sehingga lebih hemat.

Berdasarkan kondisi tersebut, menurut Komarudin (1996: 18), pengalaman pembangunan perumahan di Cina yang kemungkinan bisa diterapkan dengan penyesuaian kondisi di Indonesia adalah penyuluhan dan pemasyarakatan rumah susun, penataan perumahan di kawasan industri, dan pelibatan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, swasta, lembaga masyarakat, dan masyarakat dalam pembangunan perumahan rakyat.

2.5.2 *Best Practise* Pembangunan Perumahan Bagi Buruh Industri oleh PT. Apac Inti Corpora

Peran perusahaan industri dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri telah dilakukan pula oleh PT. Apac Inti Corpora yang berlokasi di Desa Harjosari Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang. PT. Apac Inti Corpora merupakan perusahaan yang bergerak dalam pemintalan benang serta pertenunan kain dengan orientasi pasar ekspor. Jumlah buruh industri pada perusahaan ini saat ini berkisar sekitar 8.000 orang dimana sebagian besar adalah berstatus buruh tetap. Penghasilan yang diterima oleh buruh industri pada perusahaan ini selain gaji pokok adalah uang lembur dan tunjangan transportasi.

PT. Apac Inti Corpora memiliki komitmen yang tinggi untuk meningkatkan kesejahteraan buruh industrinya antara lain dengan membantu penyediaan tempat tinggal bagi buruh

industri sebagai salah satu bentuk tanggung jawab sosial perusahaan atau *Corporate Social Responsibility* (CSR). Bentuk tanggung jawab sosial perusahaan ini adalah dengan membangun tempat tinggal berupa rumah milik bagi buruh industri.

Perusahaan ini telah melakukan pembangunan rumah milik bagi buruh industri dalam 3 (tiga) tahap pembangunan. Tahap yang pertama dibangun 300 unit rumah berlokasi di Desa Lemah Ireng Kecamatan Bawen. Tahap kedua dibangun sebanyak 250 unit rumah di Desa Derekan Kecamatan Pringapus. Tahap pembangunan yang ketiga sebanyak 400 unit rumah berlokasi di Desa Pringsari Kecamatan Pringapus. Tipe rumah yang ditawarkan adalah RSH Tipe 22/60 dengan harga jual Rp. 42.750.000,00, RSH Tipe 30/60 dengan harga jual Rp. 51.500.000,00, dan RSH Tipe 30/72 dengan harga jual antara Rp. 53.000.000,00 hingga Rp. 55.000.000,00. Meskipun tahap kedua dan tahap ketiga berlokasi di luar Kecamatan Bawen, namun memiliki jarak yang cukup dekat dengan lokasi perusahaan yaitu masih berkisar 4 km jaraknya.

Kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dikelola oleh Koperasi Karyawan Pelita Sejahtera Abadi (Kopkar PSA) sebagai pengembang. Upaya yang dilakukan oleh koperasi karyawan ini adalah dengan memberikan bantuan pinjaman uang muka sebesar Rp. 5.500.000,00 tanpa bunga kepada buruh industri yang mengajukan kredit pemilikan rumah. Upaya lainnya adalah menekan harga rumah dengan memanfaatkan skim-skim yang ada seperti bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan dari PT. Jamsostek dan subsidi selisih bunga oleh

Perbankan. Penyaluran kredit peilikan rumah dilakukan bekerja sama dengan Bank BTN.

2.6 Definisi Persepsi dan Preferensi

Manusia sebagai makhluk yang memiliki akal dan perasaan, dalam interaksinya dengan lingkungan akan menghasilkan 2 (dua) macam reaksi, yaitu menolak atau menerima. Kedua reaksi ini timbul akibat adanya persepsi yang timbul atau preferensi yang ada dalam diri orang tersebut dimana persepsi dan preferensi antara seseorang dengan orang yang lain berbeda-beda terhadap suatu atau beberapa hal yang dihadapinya.

Persepsi mempunyai peran penting dalam pengambilan keputusan. Persepsi diartikan sebagai fungsi psikologis yang memungkinkan individu untuk mengamati rangsangan inderawi dan mengubahnya menjadi perjalanan yang berkaitan secara tertata (Daldjoeni, 1992: 227).

Gibson dan Donnelly (1986: 53) mendefinisikan persepsi sebagai proses pemberian arti terhadap lingkungan oleh seorang individu. Hal ini berarti bahwa persepsi untuk menafsirkan dan memahami lingkungan antara seseorang dengan orang yang lain adalah berbeda dan bersifat subjektif. Lebih lanjut, Gibson dan Donnelly (1986: 54) menyatakan bahwa proses persepsi mencakup penerimaan stimulus, pengorganisasian stimulus dan penterjemahan atau penafsiran stimulus yang telah diorganisir yang akhirnya mempengaruhi perilaku dan pembentukan sikap. Proses persepsi tersebut dapat dilihat pada Gambar 2.3.



Sumber : Gibson dan Donnelly (1986:54)

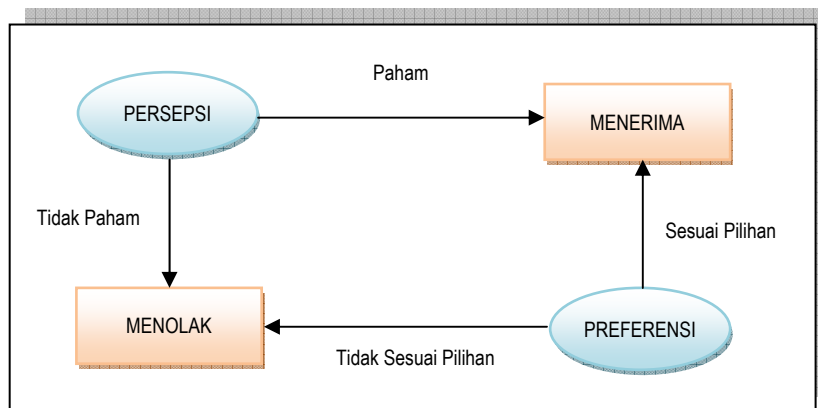
GAMBAR 2.3 PROSES PERSEPSI

Berdasarkan gambar tersebut terlihat bahwa persepsi diartikan sebagai pengorganisasian dan penterjemahan stimulus yang menghasilkan perilaku dan sikap. Perilaku merupakan proses interaksi antara kepribadian dan lingkungan yang mengandung rangsangan (stimulus), kemudian ditanggapi dalam bentuk respon yang disebut perilaku. Perilaku ditentukan oleh persepsi dan kepribadian, sedang persepsi dan kepribadian dilatarbelakangi oleh pengalaman seseorang.

Berdasarkan *an English-Indonesian Dictionary* yang disusun oleh John M. Echols dan Hasan Shadily, preferensi (*preference*) merupakan kata benda (*noun*) yang berasal dari kata sifat (*adjective*) *prefer* (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu obyek yang lebih mereka sukai dibanding dengan obyek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian obyektifnya.

Boedojo dalam Gunawan (2006: 25) menyatakan bahwa preferensi adalah sikap memilih terhadap suatu stimulus yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal. Preferensi berada dalam suatu tingkat proses kognitif (kesadaran). Preferensi dapat melahirkan dua sikap yang sama yaitu menerima atau menolak. Preferensi seseorang untuk menerima atau menolak didasarkan pilihan-pilihannya terhadap suatu obyek atau keadaan yang dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal.

Berdasarkan definisi persepsi dan preferensi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa keduanya dapat membentuk sikap penerimaan atau penolakan terhadap stimulus yang diberikan. Perbedaannya di antara keduanya adalah bahwa persepsi tergantung pada tingkat pemahaman individu terhadap stimulus, sedangkan preferensi didasarkan atas kesesuaian pilihan-pilihan prioritas (Wahyuningsih, 2005: 22).



Sumber: Wahyuningsih, 2005:22

GAMBAR 2.4
HUBUNGAN PERSEPSI DAN PREFERENSI

2.7 Stakeholder dan Analisis Stakeholder

Stakeholder adalah seseorang yang mempunyai ketertarikan atau kepentingan dalam suatu hal (Bisset dalam Tarigan, 2007: 40). Berdasarkan kekuatan, posisi penting, dan pengaruhnya, stakeholder dapat dikategorikan dalam beberapa kelompok. ODA dalam Tarigan (2007: 41-42), mengelompokkan stakeholder dalam 3 (tiga) kategori, yaitu stakeholder primer, sekunder, dan stakeholder kunci dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Stakeholder utama (primer)

Stakeholder utama merupakan stakeholder yang memiliki kaitan kepentingan secara langsung dengan suatu kebijakan, program, dan proyek. Mereka harus ditempatkan sebagai penentu utama dalam proses pengambilan keputusan.

2. Stakeholder pendukung (sekunder)

Stakeholder pendukung (sekunder) adalah stakeholder yang tidak memiliki kaitan kepentingan secara langsung terhadap suatu kebijakan, program, dan proyek, namun memiliki kepedulian sehingga mereka turut bersuara dan berpengaruh terhadap sikap masyarakat dan keputusan legal pemerintah.

3. Stakeholder kunci

Stakeholder kunci merupakan stakeholder yang memiliki kewenangan secara legal dalam hal pengambilan keputusan.

Analisis stakeholder merupakan alat untuk mengidentifikasi para pelaku pembangunan. Tarigan (2007: 45) menyatakan bahwa analisis stakeholder merupakan sejumlah alat untuk mengidentifikasi dan mendiskripsikan stakeholder dalam

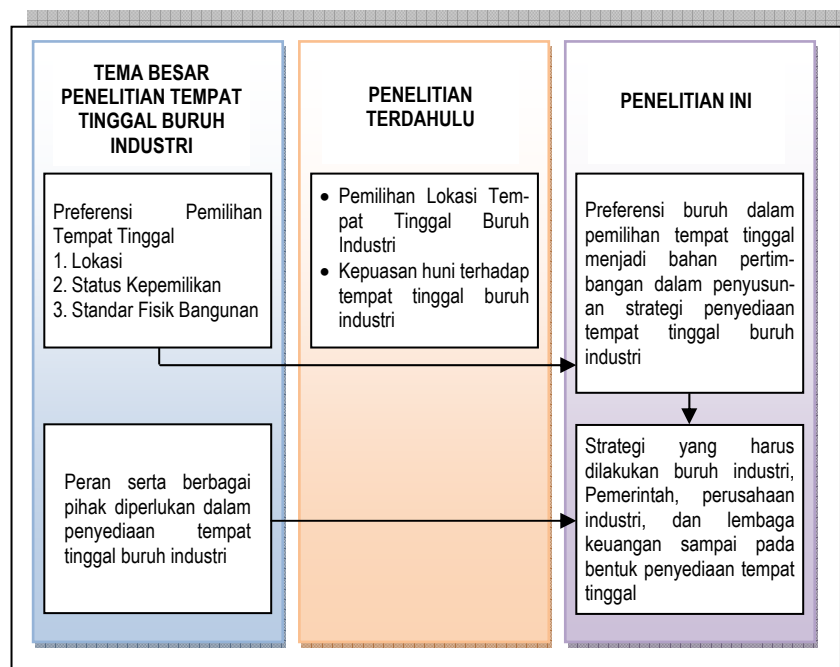
hal atribut, hubungan antar aktor, dan kepentingan mereka terhadap masalah atau sumber daya. Analisis stakeholder dapat digunakan dalam berbagai lingkup penelitian, seperti manajemen bisnis, hubungan internasional, pengembangan kebijakan, penelitian partisipatif, lingkungan, dan manajemen sumber daya. Berdasarkan hasil analisis stakeholder, dapat dilakukan pemetaan stakeholder berdasarkan tingkat pengaruh dan tingkat kepentingannya (Kebede dalam Tarigan, 2007: 48-49).

2.8 Kedudukan Penelitian Terhadap Tema Besar Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri

Berdasarkan teori-teori penyediaan tempat tinggal buruh industri seperti yang telah diuraikan pada sub bab-sub bab sebelumnya, dinyatakan bahwa keterbatasan yang dimiliki oleh buruh industri dalam hal pembiayaan menyebabkan penyediaan tempat tinggal bagi mereka mengalami banyak kendala, oleh karena itu diperlukan keterlibatan berbagai pihak untuk mendukung mereka. Selain itu dinyatakan juga bahwa preferensi buruh dalam menentukan tempat tinggal lebih didasarkan pada faktor lokasi, sedangkan status kepemilikan dan kondisi fisik menempati urutan kedua dan ketiga.

Beberapa penelitian yang telah dilakukan lebih menilik pada pemilihan lokasi tempat tinggal buruh industri sebagai objek penelitian mengingat faktor tersebut menjadi penentu utama pemilihan tempat tinggal. Selain pemilihan lokasi, penelitian yang sudah ada membahas mengenai kepuasan huni buruh industri terhadap tempat tinggalnya.

Peneliti dalam penelitian ini melihat bahwa permasalahan dalam penyediaan tempat tinggal buruh merupakan masalah yang kompleks, sehingga memerlukan keterlibatan banyak pihak didalamnya baik stakeholder internal yaitu buruh industri maupun stakeholder eksternal seperti pemerintah, perusahaan industri, dan lembaga keuangan. Oleh karena itu diperlukan suatu strategi yang bersifat komprehensif. Perumusan strategi tersebut perlu memperhatikan preferensi buruh mengenai bentuk penyediaan tempat tinggal mengingat buruh industri adalah objek yang akan menempati tempat tinggal. Lebih jelasnya posisi penelitian dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 2.5
KEDUDUKAN PENELITIAN TERHADAP TEMA BESAR
PENELITIAN TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI

2.9 Sintesis Teori

Berdasarkan uraian pada sub bab-sub bab sebelumnya, maka berikut ini tabel sintesis teori:

TABEL II.1
SINTESIS TEORI

NO	KOMPONEN	SUMBER	PENDAPAT
1.	Pengertian strategi	Rubin (1988: 86)	Strategi berasal dari bahasa Yunani yaitu "strategos" yang berarti rencana yang dilatih untuk mendapatkan keuntungan dari musuh dalam suatu pertempuran dan secara harfiah diterjemahkan menjadi komandan militer (<i>generalship</i>)
		Morrisey dalam Sa'idah (2004: 37)	Strategi adalah petunjuk, panduan, pedoman, atau serangkaian tindakan ke masa depan
2.	Metode analisis perencanaan strategis	Ring (1988: 77)	SWOT, yaitu memperhitungkan faktor-faktor dari dalam dan dari luar yang berpengaruh. Perhitungan faktor dari dalam dilakukan dengan mengenali kekuatan dan kelemahan apa yang dimiliki, sedangkan perhitungan faktor dari luar dilakukan dengan membaca peluang dan ancaman yang mungkin timbul.
3.	Pengertian kawasan industri	Keppres Nomor 53/1989	Kawasan Industri adalah kawasan-kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri
4.	Pengertian kawasan peruntukan industri	Keppres Nomor 53/1989	Kawasan peruntukan industri merupakan bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan RTRW yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan
5.	Klasifikasi industri berdasarkan jumlah tenaga kerja	BPS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Industri mikro, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 1-4 orang 2. Industri kecil, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 5-19 orang 3. Industri menengah, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah antara 20-99 orang 4. Industri besar, adalah industri dengan jumlah tenaga kerja berjumlah 100 orang atau lebih
6.	Pengertian rumah, perumahan, dan permukiman	Turner (1972: 151)	Rumah sebagai kata benda menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan lahan) sebagai suatu bentuk hasil produksi komoditi, sedangkan sebagai kata kerja menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan maupun selama proses menghuninya.
		UU No. 4/1992	Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

NO	KOMPONEN	SUMBER	PENDAPAT
			Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7.	Fungsi rumah	Budiardjo (1998: 57)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani. 2. Rumah harus menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi. 3. Rumah memberikan peluang interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, dan keluarga. 4. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai <i>"Status Confering Function"</i>, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya. 5. Rumah sebagai aktualisasi diri yang dijawabantahkan dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan pribadi.
		Turner (1972: 212-213)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah (<i>the quality of shelter provide by housing</i>). 2. Rumah sebagai penunjang kesempatan (<i>opportunity</i>) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. 3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah.
8.	Faktor yang mempengaruhi tingkat kebutuhan rumah	Turner dalam Panudju (1999: 9)	<p>Hubungan antara tingkat pendapatan dengan tingkat prioritas dari :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jarak dengan Tempat Bekerja • Status Kepemilikan • Standar Fisik Hunian
		Sastra dan Marlina (2006: 132)	Lokasi perumahan memberikan aksesibilitas yang mudah bagi orang yang bermukim (maksimal 30 menit dengan menggunakan transportasi umum) untuk menuju tempat kerja
9.	Karakteristik buruh yang mempengaruhi bentuk penyediaan tempat tinggal	Sheng (1992: 2-3)	<ul style="list-style-type: none"> • Besarnya pendapatan • Besarnya pengeluaran • Status pernikahan • Jumlah anggota keluarga • Preferensi lamanya tinggal
10.	Bentuk Tempat Tinggal	Komarudin (1996: 334)	<ul style="list-style-type: none"> • Kamar sewa atau kos • Rumah kontrakan • Rumah pribadi yang dibeli dengan cara angsuran • Asrama
		Sheng (1992: 125)	<ul style="list-style-type: none"> • rumah pekerja atau karyawan bergabung dengan pabrik

NO	KOMPONEN	SUMBER	PENDAPAT
			<ul style="list-style-type: none"> rumah karyawan yang disewa perusahaan untuk dihuni pekerjanya kamar sewa di rumah kecil asrama
		Koalisi untuk Perumahan Sosial (2002: 49-51)	<ul style="list-style-type: none"> Pondokan Asrama Buruh
11.	Peran buruh dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri	Komarudin	Rumah-rumah liar dan kumuh
12.	Peran Pemerintah dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri	www.kemenpera.go.id	Terbentuknya Tim Pengadaan Perumahan Pekerja/Buruh Perusahaan Peserta Jamsostek oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat
		www.kemenpera.go.id	Penandatanganan kesepakatan bersama dengan PT Jamsostek, Bank BTN, Bank BNI, dan Bank Danamon
		www.kemenpera.go.id	Keterlibatan bersama dengan Departemen Pekerjaan Umum, dan Departemen Tenaga Kerja dan Transmigrasi yaitu dengan penandatanganan SKB pembentukan Tim P5KP melalui fasilitas subsidi diantaranya adalah subsidi sarana prasarana dan utilitas lingkungan perumahan, subsidi pembangunan rusunawa, subsidi pemilikan RSH, dan subsidi pemilikan rusunami
		<i>Best Practise</i> di Cina dan Payne	Bekerja sama dengan Perusahaan Industri, Pemerintah menyediakan lahan, Perusahaan Industri membangun tempat tinggal
13.	Peran perusahaan industri dalam penyediaan tempat tinggal	Komarudin (1997: 220)	Penyediaan tempat tinggal buruh oleh perusahaan industri sendiri maupun kerjasama antara perusahaan industri dengan koperasi dalam bentuk rumah sewa sederhana atau rumah sewa bertingkat sederhana
		<i>Best Practise</i> di Cina dan Payne	Bekerja sama dengan Perusahaan Industri, Pemerintah menyediakan lahan, Perusahaan Industri membangun tempat tinggal
		<i>Best Practise</i> PT. Apac Inti Corpora	Perusahaana melalui koperasi karyawan menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri berupa rumah milik melalui sistem KPR dengan memanfaatkan bantuan PUMP dari PT. Jamsostek dan subsidi selisih bunga dari Perbankan
14.	Peran koperasi dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri	Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1989	<ul style="list-style-type: none"> Koperasi berperan sebagai pelaksana proyek perumahan yang kegiatan usahanya berwujud (a) developer untuk melayani anggotanya dan (b) developer untuk melayani anggota dan masyarakat umum. Koperasi sebagai koordinator bagi para anggotanya untuk membeli rumah dari developer. Koperasi sebagai debitur BTN yang rumahnya kemudian disewabelikan kepada anggotanya. Koperasi sebagai penjamin bagi anggotanya untuk membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN.

NO	KOMPONEN	SUMBER	PENDAPAT
			<ul style="list-style-type: none"> Koperasi yang berperan ganda yang sekaligus melakukan dua atau lebih peran tersebut di atas.
		Komarudin (1997: 220)	Kerjasama dengan perusahaan industri dalam bentuk rumah sewa sederhana atau rumah sewa bertingkat sederhana
		<i>Best Practise</i> PT. Apac Inti Corpora	Perusahaan melalui koperasi karyawan menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri berupa rumah milik melalui sistem KPR dengan memanfaatkan bantuan PUMP dari PT. Jamsostek dan subsidi selisih bunga dari Perbankan
15.	Peran PT. Jamsostek dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri	Wahyu dalam Jurnal Analisis Sosial (2005 : 67)	Penyaluran pinjaman uang muka perumahan
16.	Peran perbankan (Bank BTN) dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri	Wahyu dalam Jurnal Analisis Sosial (2005 : 67)	Skema kredit KPR bersubsidi
17.	Pengertian preferensi	John M. Echols dan Hasan Shadi	Preferensi (<i>preference</i>) merupakan kata benda (<i>noun</i>) yang berasal dari kata sifat (<i>adjective</i>) <i>prefer</i> (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu obyek yang lebih mereka sukai dibanding dengan obyek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian obyektifnya.
		Boedoyo dalam Gunawan (2006: 25)	Preferensi adalah sikap memilih terhadap stimulus yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal.
18.	Pengertian Stakeholder	Bisset dalam Tarigan (2007: 40)	Stakeholder adalah seseorang yang mempunyai ketertarikan atau kepentingan dalam suatu hal
19.	Kategori Stakeholder	ODA dalam Tarigan (2007: 41-42)	<ol style="list-style-type: none"> Stakeholder utama (primer), merupakan stakeholder yang memiliki kaitan kepentingan secara langsung dengan suatu kebijakan, program, dan proyek. Mereka harus ditempatkan sebagai penentu utama dalam proses pengambilan keputusan. Stakeholder pendukung (sekunder), merupakan stakeholder yang tidak memiliki kaitan kepentingan secara langsung terhadap suatu kebijakan, program, dan proyek, namun memiliki kepedulian sehingga mereka turut bersuara dan berpengaruh terhadap sikap masyarakat dan keputusan legal pemerintah. Stakeholder kunci, merupakan stakeholder yang memiliki kewenangan secara legal dalam hal pengambilan keputusan.
20.	Analisis Stakeholder dan Pemetaan Stakeholder	Tarigan (2007: 45) Kebede dalam Tarigan (2007: 48-49)	Analisis stakeholder merupakan sejumlah alat untuk mengidentifikasi dan mendiskripsikan stakeholder dalam hal atribut, hubungan antar aktor, dan kepentingan mereka terhadap masalah atau sumber daya. Pemetaan stakeholder dilakukan berdasarkan tingkat pengaruh dan tingkat kepentingannya

Sumber : Hasil Analisis, 2009

2.10 Variabel atau Kisi-kisi Penelitian

Sintesis teori merupakan arahan bagi peneliti untuk melakukan proses identifikasi dan analisis. Selanjutnya, agar sasaran penelitian yang dilakukan dapat dianalisis, maka perlu dibuat variabel atau kisi-kisi penelitian. Variabel atau kisi-kisi penelitian dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL II.2
VARIABEL ATAU KISI-KISI PENELITIAN

NO	SASARAN	TEORI	SUMBER	VARIABEL
1.	Mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik buruh industri	Karakteristik buruh yang mempengaruhi bentuk penyediaan tempat tinggal: <ul style="list-style-type: none"> • Besarnya pendapatan • Besarnya pengeluaran • Status pernikahan • Penyediaan tempat tinggal eksisting 	Sheng	Keterkaitan antara karakteristik buruh industri: <ul style="list-style-type: none"> • Besarnya pendapatan • Besarnya pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal • Status pernikahan • Jarak lokasi rumah • Status kepemilikan rumah
		Terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan, yaitu ditinjau dari prioritas: <ul style="list-style-type: none"> • Jarak lokasi rumah • Status kepemilikan rumah • Standar fisik hunian 	Turner	
2.	Mengidentifikasi dan menganalisis peran stakeholder	Stakeholder adalah seseorang yang mempunyai ketertarikan atau kepentingan dalam suatu hal.	Bisset dalam Tarigan	Kepentingan dan pengaruh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> • Buruh industri • Pemerintah • Perusahaan industri • Lembaga keuangan (kopkar, PT. Jamsostek, dan Perbankan)
		Analisis stakeholder merupakan alat untuk mengidentifikasi dan mendiskripsikan stakeholder dalam hal atribut, hubungan antar aktor, dan kepentingan mereka terhadap masalah atau sumber daya	Tarigan	
		Kategori Stakeholder : <ol style="list-style-type: none"> 1. Stakeholder utama (primer) 2. Stakeholder pendukung (sekunder) 3. Stakeholder kunci 	Bisset dalam Tarigan	
		Pemetaan stakeholder dilakukan berdasar tingkat pengaruh & tingkat kepentingan	Kebede dalam Tarigan	

NO	SASARAN	TEORI	SUMBER	VARIABEL
		Stakeholder yang terlibat dalam penyediaan tempat tinggal <ul style="list-style-type: none"> • Buruh industri • Pemerintah • Perusahaan industri • Koperasi Karyawan • PT Jamsostek • Perbankan 	Komarudin Wahyu www.kemenpera.go.id	
3.	Mengidentifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal	Preferensi (<i>preference</i>) merupakan kata benda yang berasal dari kata sifat <i>prefer</i> (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu obyek yang lebih mereka sukai dibanding dengan obyek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian obyektifnya.	John M. Echols dan Hasan Shadi	Preferensi buruh industri dalam hal: <ul style="list-style-type: none"> • Jarak dari lokasi kerja • Status kepemilikan • Bentuk bangunan • Level/ ketinggian Bangunan • Luasan bangunan • Lamanya tinggal
		Preferensi buruh industri dalam memilih tempat tinggal dipengaruhi oleh : <ul style="list-style-type: none"> • Jarak dari lokasi kerja • Status kepemilikan (sewa atau milik) • Bentuk bangunan (tunggal atau bersama) • Level/ ketinggian bangunan (bertingkat atau tidak bertingkat) • Jumlah anggota keluarga yang diajak tinggal bersama • Lamanya tinggal (sementara atau menetap) 	Turner Sastra dan Marlina Sheng Komarudin	
4.	Menganalisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.	Alat analisis perencanaan strategis adalah SWOT, yaitu memperhitungkan faktor-faktor dari dalam dan dari luar yang berpengaruh. Perhitungan faktor dari dalam dilakukan dengan mengenali kekuatan dan kelemahan apa yang dimiliki, sedangkan perhitungan faktor dari luar dilakukan dengan membaca peluang dan ancaman yang mungkin timbul.	Ring	Potensi dan kendala stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal
5.	Menganalisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.			Hasil analisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas

NO	SASARAN	TEORI	SUMBER	VARIABEL
6.	Menganalisis prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.			Hasil analisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.
7.	Menganalisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas	Bentuk penyediaan tempat tinggal : <ul style="list-style-type: none"> • Kamar sewa atau indekos • Rumah kontrakan • Rumah pribadi yang dibeli dengan cara angsuran • Asrama 	Komarudin	Bentuk penyediaan tempat tinggal berdasarkan analisis prioritas strategi dan preferensi buruh industri : <ul style="list-style-type: none"> • Jarak dari lokasi kerja • Status kepemilikan (sewa atau milik) • Bentuk bangunan (tunggal atau bersama) • Level/ ketinggian bangunan (bertingkat atau tidak bertingkat) • Jumlah anggota keluarga yang diajak tinggal bersama • Lamanya tinggal (sementara atau menetap)
		Bentuk penyediaan tempat tinggal : <ul style="list-style-type: none"> • umah pekerja atau karyawan bergabung dengan pabrik • rumah karyawan yang disewa perusahaan untuk dihuni pekerjanya • kamar sewa di rumah kecil • asrama 	Sheng	
		Bentuk penyediaan tempat tinggal : <ul style="list-style-type: none"> • Pondokan • Asrama Buruh 	Koalisi untuk Perumahan Sosial	
		Preferensi buruh industri dalam memilih tempat tinggal dipengaruhi oleh : <ul style="list-style-type: none"> • Jarak dari lokasi kerja • Status kepemilikan (sewa atau milik) • Bentuk bangunan (tunggal atau bersama) • Level/ ketinggian bangunan (bertingkat atau tidak bertingkat) • Jumlah anggota keluarga yang diajak tinggal bersama • Lamanya tinggal (sementara atau menetap) 	Turner Sastra dan Marlina Sheng Komarudin	

Sumber : Hasil Analisis, 2009

BAB III

KARAKTERISTIK KAWASAN INDUSTRI DAN BURUH INDUSTRI BERGAS

Kawasan industri Bergas merupakan kawasan berupa bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang. RTRW Kabupaten Semarang menyatakan bahwa persyaratan sebagai kawasan pengembangan industri adalah menempati wilayah landai, tersedia air baku yang cukup, daya dukung tanah dan potensi air tanah sedang sampai tinggi, tidak rawan longsor, banjir, atau bencana alam lain serta aksesibilitasnya mudah dijangkau. Berdasarkan syarat-syarat tersebut, Kecamatan Bergas ditetapkan sebagai kawasan pengembangan industri karena memenuhi syarat-syarat tersebut.

Bab ini akan membahas gambaran umum Kecamatan Bergas, karakteristik kawasan industri Bergas, karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas, preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal, dan kebijakan pemerintah terkait penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri

3.1 Gambaran Umum Kecamatan Bergas

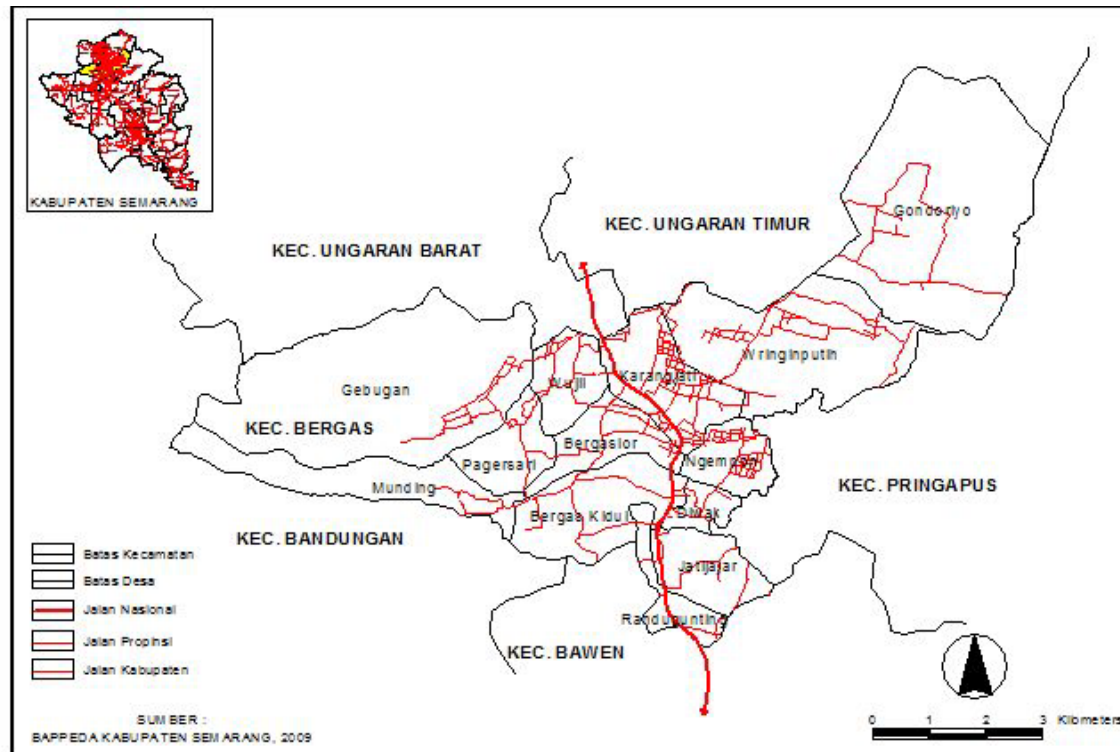
Berdasarkan RTRW Kabupaten Semarang, Kecamatan Bergas merupakan bagian Sub Wilayah Pembangunan (SWP) II dari Wilayah Pembangunan (WP) I. Arah kegiatan SWP ini adalah kegiatan industri, pusat permukiman, dan pertanian.

Letak Ibukota Kecamatan Bergas (Kota Bergas) sangat strategis karena dilalui oleh jalur transportasi regional yang menghubungkan Semarang-Solo serta Semarang-Yogyakarta. Hal ini menyebabkan Kota Bergas menjadi kota dengan potensi pengumpul dan distribusi barang-jasa regional yang cukup kuat, diantaranya dapat dilihat dari banyak tumbuhnya kegiatan industri besar di kota ini. Pertumbuhan industri yang pesat selain disebabkan karena kemudahan aksesibilitas juga disebabkan oleh adanya ketersediaan lahan serta tenaga kerja.

3.1.1 Letak Geografis dan Wilayah Administratif

Kecamatan Bergas secara geografis terletak di bagian utara Kabupaten Semarang. Kecamatan Bergas terbagi dalam 13 (tiga belas) desa/kelurahan, yaitu Desa Munding, Desa Pagersari, Desa Gebugan, Desa Bergas Kidul, Desa Randugunting, Desa Jatijajar, Desa Diwak, Desa Wringin Putih, Desa Gondoriyo, Kelurahan Wujil, Kelurahan Bergas Lor, Kelurahan Ngempon, dan Kelurahan Karangjati. Luas wilayah kecamatan ini adalah 4.732,70 Ha atau 4,98% dari luas wilayah Kabupaten Semarang.

Kecamatan Bergas berbatasan langsung dengan 5 (lima) kecamatan yang lain, yaitu di sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Ungaran Timur dan Ungaran Barat, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pringapus, di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Bawen, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Bandungan. Wilayah administrasi Kecamatan Bergas dapat dilihat pada Gambar 3.1.



GAMBAR 3.1
WILAYAH ADMINISTRASI KECAMATAN BERGAS

3.1.2 Kependudukan

Kebijakan penataan ruang Kabupaten Semarang yang menjadikan Kecamatan Bergas sebagai kawasan pengembangan industri, berdampak pada besarnya jumlah industri yang tumbuh di kawasan ini. Hal ini mempengaruhi mata pencaharian sebagian besar penduduk. Berdasarkan data Kecamatan Bergas dalam angka, terlihat bahwa mayoritas penduduk adalah sebagai buruh industri, yaitu mencapai 24,72% dari jumlah penduduk keseluruhan. Jumlah penduduk di Kecamatan Bergas berdasarkan mata pencahariaannya dapat dilihat pada Tabel III.1.

TABEL III.1
JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN BERGAS
BERDASARKAN MATA PENCAHARIAN

No	DESA/ KELURAHAN	MATA PENCAHARIAN											JUMLAH
		Petani	Buruh Tani	Peng- usaha	Buruh Industri	Buruh Bgnan	Peter- nak	Peda- gang	Angkut- an	PNS/ ABRI	Pensiun- an	Lain- nya	
1.	Munding	963	74	-	130	130	-	113	12	4	4	371	1.801
2.	Pagersari	259	322	3	461	461	-	70	33	21	13	111	1.754
3.	Gebugan	175	157	1	106	106	-	46	16	7	3	214	831
4.	Wujil	65	50	21	60	60	-	110	23	48	-	518	995
5.	Bergas Lor	958	876	14	58	58	-	89	91	222	54	959	3.379
6.	Bergas Kidul	565	416	9	513	182	-	47	9	82	26	1.153	3.002
7.	Randugunting	31	7	5	367	17	-	9	10	33	7	37	523
8.	Jatijajar	-	25	12	65	65	-	15	-	5	6	171	364
9.	Diwak	38	56	3	213	25	-	0	-	13	7	4	359
10.	Ngempon	111	139	27	970	230	-	0	-	124	56	3.096	4.753
11.	Karangjati	-	-	6	1.293	181	-	293	31	221	53	24	2.102
12.	Wringin Putih	202	177	3	1.021	169	1	0	0	47	29	1.043	2.692
13.	Gondoriyo	649	950	-	1.800	1.493	-	500	49	19	46	530	6.036
	JUMLAH	4.016	3.249	104	7.057	3.177	1	1.292	274	846	304	8.231	28.551

Sumber : Kecamatan Bergas Dalam Angka, 2007-2008

3.2 Karakteristik Kawasan Industri Bergas

Berbeda dengan kawasan industri lainnya kawasan industri Bergas bukan merupakan kawasan industri dalam arti yang sesungguhnya yang dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Kawasan industri Bergas sebenarnya hanya merupakan kawasan peruntukan industri dimana pada zona tersebut diperuntukkan bagi kegiatan industri.

3.2.1 Bidang Usaha dan Serapan Tenaga Kerja Industri

Letak Kecamatan Bergas yang cukup strategis, yaitu dilalui jalur regional Semarang-Solo dan atau Semarang-Yogyakarta, serta tidak jauh dari pelabuhan laut Tanjung Emas Semarang, menjadi daya tarik investor untuk menanamkan modalnya di Kecamatan Bergas ini, terutama bagi perusahaan yang berorientasi ekspor.

Perusahaan industri yang ada di Kecamatan Bergas terdiri atas berbagai bidang usaha, antara lain industri pakaian jadi, industri minuman ringan, industri barang pecah belah, dan lain-lain. Berikut ini daftar perusahaan industri, jumlah tenaga kerja, dan bidang usahanya:

TABEL III.2
DAFTAR PERUSAHAAN INDUSTRI
DI KECAMATAN BERGAS

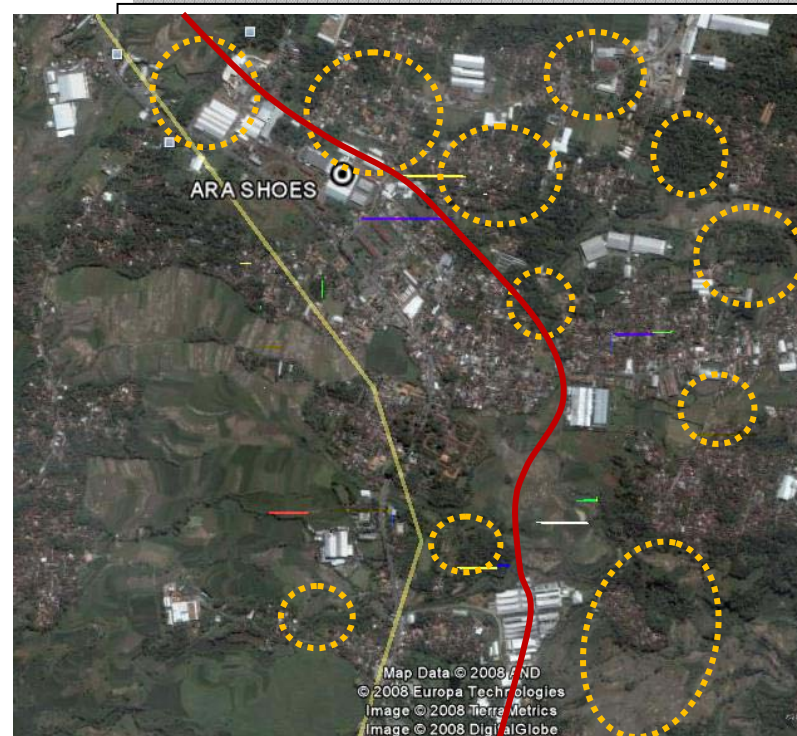
NO	NAMA PERUSAHAAN	ALAMAT	JUMLAH TENAGA KERJA	BIDANG USAHA
1.	CV. Citra Jepara Furniture	Congol, Klepu	325	Industri Meubel
2.	CV. Laksana	Jl. Raya Ungaran Km 24,9	497	Industri Karoseri
3.	PT. Bp. Jenggot	Jl. Soekarno-Hatta Km 25	205	Industri Jamu

NO	NAMA PERUSAHAAN	ALAMAT	JUMLAH TENAGA KERJA	BIDANG USAHA
4.	PT. Kurios Utama	Jl. Raya Ungaran Bawen Km 9	182	Industri Pakaian Jadi
5.	PT. Ara Shoes Indonesia	Jl. PTP XVIII Ngobo, Karangjati	1.259	Industri Sepatu
6.	PT. ASA Indonesia	Jl. Muria No 29	489	Industri Kerajinan Kulit
7.	PT. Barlow Tyre Indonesia	Ngempon	268	Industri Meubel
8.	PT. Good Steward	Jl. Karangjati Km 27	147	Industri Sarung Tangan Golf
9.	PT. Gratia Husada Farma	Jl. Dharmawangsa 28 Bergas	142	Industri Obat
10.	PT. Hesed Indonesia	Jl. Muria No. 29	823	Industri Pakaian Jadi
11.	PT. Inco Java	Jl. PTP XVIII Ngobo, Karangjati	244	Industri Sarung Tangan
12.	PT. Kamaltex	Ngempon	482	Industri Pemintalan
13.	PT. Kedaung Medan Indonesia Ltd	Ngempon	1.112	Industri Barang Pecah Belah
14.	PT. Vision Land	Jl. Karangjati Km 26	1.400	Industri Pakaian Jadi
15.	PT. Life Utama Industries	Jl. Raya Klepu No. 12	115	Industri Barang dari Kulit
16.	PT. Orient Classic Furniture	Jl. PTP XVIII Ngobo, Karangjati	173	Industri Meubel
17.	PT. Pancawira Mustika	Ngempon	176	Industri Perkayuan
18.	PT. Pertiwi Indomas	Jl. Bima	1.003	Industri Pakaian Jadi
19.	PT. Sam Kyung Jaya Apparel	Jl. PTP XVIII Ngobo, Wringin Putih	1.942	Industri Pakaian Jadi
20.	PT. Semarang Garment	Jl. Soekarno-Hatta Km 25	3.118	Industri Pakaian Jadi
21.	PT. Sido Muncul	Jl. Soekarno Hatta Km 28	1.433	Industri Jamu
22.	PT. Supreme Indo American	Ngempon	163	Industri Gelas
23.	PT. Taruna Kusuma Purinusa	Jl. Soekarno-Hatta Km 30	202	Industri Kapas Kecantikan
24.	PT. Ungaran Sari Garment II	Congol, Karangjati	2.337	Industri Pakaian Jadi
25.	PT. Mandae Indonesia	Jl. Raya Klepu	282	Industri Meubel
26.	PT. Mangkok Mas	Ngempon	102	Industri Saos
27.	PT. Morich Indo Fashion	Jl. Raya Karangjati Km 25	2.487	Industri Pakaian Jadi
28.	PT. Sinar Sosro	Jl. Soekarno-Hatta Km 28	245	Industri Minuman
29.	PT. Coca Cola Bottling Indonesia	Jl. Soekarno-Hatta Km 30	457	Industri Minuman
30.	PT. Inti Sukses Garmino	Jl. Soekarno-Hatta Km 30	959	Industri Pakaian Jadi
31.	PT. Winner Sumbiri Knitting Factory	Jl. Soekarno-Hatta Km 26	152	Industri Sarung Tangan Baseball

Sumber : Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Semarang, 2009

3.2.2 Sebaran Lokasi Industri

Zona industri di Kecamatan Bergas banyak berkembang di desa/kelurahan Karangjati, Ngempon, Bergas Lor, Bergas Kidul dan Diwak (Laporan RTRW Kabupaten Semarang, 2006). Sebagian besar, lokasi industri berada dekat dengan jalur regional Semarang-Solo dan atau Semarang-Yogyakarta. Gambaran sebaran lokasi industri dapat dilihat pada Gambar 3.2.



Keterangan :

: Sebaran Lokasi Industri

: Jalur Regional Semarang-Solo dan atau Semarang-Yogyakarta

Sumber : www.google-earth.com

GAMBAR 3.2
SEBARAN LOKASI INDUSTRI

3.3 Identifikasi Karakteristik Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

3.3.1 Status Buruh Industri

Berdasarkan statusnya, buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu buruh tetap dan buruh kontrak. Jaminan akan keberlanjutan pekerjaan bagi buruh tetap lebih besar bila dibandingkan dengan buruh kontrak. Jika karena sesuatu hal perusahaan mengambil kebijakan untuk melakukan pengurangan jumlah buruh, maka buruh kontrak lebih beresiko mengalami pemutusan hubungan kerja.

Sebagian besar dari buruh industri yang bekerja di kawasan industri Bergas berstatus buruh tetap yaitu mencapai 81 orang dari 100 responden yang ada (81%), sedangkan sisanya yaitu 19 orang atau 19% masih berstatus sebagai buruh kontrak. Status buruh kontrak tersebut bila ditinjau lebih lanjut sebagian besar bekerja pada perusahaan yang masih baru berdiri (kurang dari 5 tahun) seperti pada PT. Vision Land. Pada perusahaan yang bergerak di bidang usaha pakaian jadi ini, hanya sekitar 20% dari buruh industrinya yang berstatus buruh tetap. Kondisi ini sangat berbeda dengan perusahaan yang telah lama berdiri seperti PT. Kamaltex (berdiri sejak tahun 1976), status buruhnya 100% adalah buruh tetap. Status buruh dari buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada Tabel III.3.

Pada perusahaan yang masih baru berdiri dimana stabilitas operasional perusahaan masih rendah, tingkat kepedulian perusahaan terhadap buruh industri masih sangat minimal, sehingga perusahaan lebih memilih untuk mempe-

kerjakan buruhnya dengan sistem kontrak. Kebijakan tersebut dipilih agar mereka dapat menyesuaikan jumlah buruh industrinya berdasarkan besar kecilnya permintaan produksi dan tidak terbebani dengan uang pesangon bila terjadi pemutusan hubungan kerja.

TABEL III.3
STATUS BURUH INDUSTRI

NO	STATUS BURUH	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	Buruh Tetap	81	81,00 %
2.	Buruh Kontrak	19	19,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber: Hasil Analisis, 2009

3.3.2 Jenis Kelamin, Status Pernikahan, dan Jumlah Anggota Keluarga

Kawasan industri Bergas memiliki karakteristik tersendiri bila ditinjau dari bidang usaha industri yang ada. Bidang usaha industri yang berjalan di kawasan ini sebagian besar adalah industri pakaian jadi yang membutuhkan ketelitian dalam kegiatan produksinya, sehingga sebagian besar tenaga kerja yang dibutuhkan adalah perempuan. Berdasarkan hasil survey dari peneliti, dari 100 responden yang ada, tenaga kerja perempuan berjumlah 66 orang, sedangkan tenaga kerja laki-laki berjumlah 34 orang. Berdasarkan status pernikahan, sebagian besar buruh industri masih berstatus belum menikah, yaitu mencapai 63% dari jumlah responden.

Jumlah anggota keluarga merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan strategi penyediaan tempat tinggal karena berkaitan dengan luasan ideal yang akan dihuni oleh buruh industri terutama bagi buruh industri yang sudah menikah. Jumlah anggota keluarga yang tinggal bersama buruh industri saat ini dapat dilihat pada Tabel III.4.

TABEL III.4
JUMLAH ANGGOTA KELUARGA YANG
TINGGAL BERSAMA

NO	JUMLAH ANGGOTA KELUARGA YANG TINGGAL BERSAMA	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	Tidak ada	47	47,00 %
2.	1-2 orang	12	12,00 %
3.	3-4 orang	24	24,00 %
4.	5-6 orang	12	12,00 %
5.	Lebih dari 6 orang	5	5,00%
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber: Hasil Analisis, 2009

3.3.3 Pendapatan Buruh Industri

Pendapatan minimum yang diterima oleh buruh industri adalah sebesar Upah Minimum Kabupaten Semarang, yaitu sebesar Rp. 759.360,00. Pendapatan diluar gaji pokok yang diterima oleh buruh industri adalah tunjangan transportasi, uang lembur, dan insentif. Hanya sebagian kecil saja buruh industri yang menerima tunjangan tempat tinggal yaitu sebesar 5% dan secara nominal besaran tunjangan tempat tinggal tersebut kurang dari Rp. 100.000,00.

Tunjangan transportasi merupakan tunjangan yang diberikan oleh perusahaan sebagai kompensasi karena tidak menyediakan tempat tinggal atau tidak memberikan tunjangan tempat tinggal. Sebagian besar buruh industri menerima tunjangan transportasi kurang dari Rp. 100.000,00 yaitu 44% dari total responden, sedangkan 20% dari responden menerima tunjangan transportasi antara Rp. 100.000,00 sampai dengan Rp. 150.000,00, dan sisanya sebanyak 36% tidak menerima tunjangan transportasi. Gambaran mengenai besarnya tunjangan transportasi dapat dilihat pada Tabel III.5 berikut:

TABEL III.5
BESARNYA TUNJANGAN TRANSPORTASI

NO	BESARNYA TUNJANGAN TRANSPORTASI	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	Tidak ada	36	36,00 %
2.	Kurang dari Rp.100.000,-	44	44,00 %
3.	Rp. 100.000,- sd Rp. 150.000,-	20	20,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Pendapatan buruh industri di kawasan industri Bergas jika dijumlah secara total baik gaji pokok, tunjangan tempat tinggal, tunjangan transportasi, uang lembur, serta insentif sebagian besar jumlahnya berada pada kisaran Rp. 1.000.000,00 hingga Rp. 1.200.000,00. Total pendapatan buruh industri dari 100 responden yang disurvei dapat dilihat pada Tabel III.6.

TABEL III.6
TOTAL PENDAPATAN BURUH INDUSTRI

NO	TOTAL PENDAPATAN	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	Kurang dari Rp. 800.000,-	20	20,00 %
2.	Rp. 800.000,- sd Rp. 1.000.000,-	28	28,00 %
3.	Rp. 1.000.000,- sd Rp. 1.200.000,-	30	30,00 %
4.	Rp. 1.200.000,- sd Rp. 1.400.000,-	20	20,00 %
5.	Lebih dari Rp. 1.400.000,-	2	2,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber : Hasil Analisis, 2009

3.3.4 Pengeluaran Buruh Industri untuk Penyediaan Tempat Tinggal

Bagi sebagian buruh industri yang merupakan pendatang yang tidak memiliki tempat tinggal, mereka memilih untuk menyewa rumah atau kamar di sekitar lokasi industri. Pilihan bentuk penyediaan tempat tinggal dengan cara sewa ini diambil karena keterbatasan mereka dalam pembiayaan. Berdasar hasil survey, 49% dari responden tinggal di kamar sewa, 27% tinggal di rumah orang tua, 14% di rumah sendiri, 7% tinggal di rumah kontrakan, dan sisanya sebanyak 3% tinggal di rumah saudara.

TABEL III.7
STATUS TEMPAT TINGGAL

NO	STATUS TEMPAT TINGGAL	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	Rumah sendiri	14	14,00 %
2.	Rumah saudara	2	2,00 %
3.	Rumah orang tua	29	29,00 %
4.	Rumah kontrakan	8	8,00 %

NO	STATUS TEMPAT TINGGAL	FREKUENSI	PERSENTASE
5.	Kamar sewa	47	47,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Pengeluaran buruh industri untuk penyediaan tempat tinggal sebagian besar berkisar antara Rp. 100.000,00 hingga Rp. 150.000,00 (35%). Bagi buruh industri yang ingin berhemat, mereka dapat memperoleh tempat tinggal dengan hanya membayar uang sewa Rp. 50.000,00 untuk luasan kamar 4x5 m² yang dihuni oleh 4 orang. Besarnya pengeluaran buruh industri untuk penyediaan tempat tinggal dapat dilihat pada Tabel III.8.

TABEL III.8
PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT
TINGGAL EKSISTING

NO	PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL EKSISTING	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	Kurang dari Rp. 75.000,-	1	2,00 %
2.	Rp. 75.000,- sd Rp. 100.000,-	16	29,00 %
3.	Rp. 100.000,- sd Rp. 150.000,-	20	36,36%
4.	Rp. 150.000,- sd Rp. 200.000,-	17	30,91 %
5.	Lebih dari Rp. 200.000,-	1	1,82 %
	JUMLAH	55	100,00 %

Sumber: Hasil Analisis, 2009

3.3.5 Jarak Tempat Tinggal dengan Lokasi Kerja

Jarak tempat tinggal merupakan salah satu bahan pertimbangan bagi buruh industri dalam memilih tempat tinggal karena berkaitan dengan biaya transportasi yang harus mereka

keluarkan. Sebagian besar buruh industri memilih untuk tinggal di lokasi yang tidak jauh dari lokasi kerja sehingga masih bisa ditempuh dengan berjalan kaki atau dengan angkutan umum dengan biaya yang masih dapat dijangkau. Kondisi yang bertolak belakang juga ditemukan yaitu beberapa buruh industri memiliki lokasi tempat tinggal jauh dari lokasi kerja. Hal tersebut terjadi pada buruh industri yang telah memiliki tempat tinggal sendiri.

TABEL III.9
JARAK TEMPAT TINGGAL DARI LOKASI KERJA

NO	JARAK TEMPAT TINGGAL	FREKUENSI	PERSENTASE
1.	0-1 km	26	26,00 %
2.	1-2 km	27	27,00 %
3.	2-4 km	9	9,00 %
4.	4-10 km	19	19,00 %
5.	Lebih dari 10 km	19	19,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

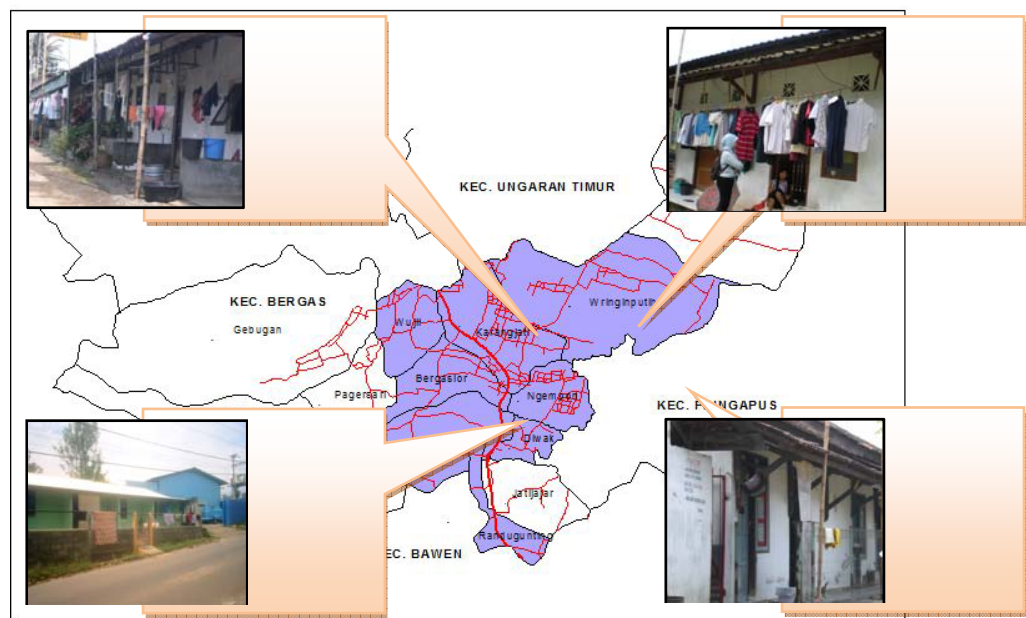
Sumber: Hasil Analisis, 2009

3.3.6 Kondisi Tempat Tinggal Buruh Industri Eksisting

Banyaknya para pemilik lahan di sekitar kawasan industri yang menyewakan rumah/ kamarnya bagi buruh industri menyebabkan kawasan ini menjadi kawasan yang padat penduduk. Aspek fisik tidak mendapat perhatian dari pemilik lahan mengingat para buruh industri juga tidak menuntut kondisi fisik bangunan yang baik.

Luasan bangunan yang dihuni oleh buruh industri sebagian besar tidak memenuhi persyaratan kualitas minimal

perumahan dan permukiman sehat yang mensyaratkan luasan minimum untuk tiap orang adalah 9 m^2 . Luasan kamar sewa yang dihuni buruh industri ada yang berukuran $3 \times 4 \text{ m}^2$ dihuni oleh 2 orang, bahkan ada yang berukuran $4 \times 5 \text{ m}^2$ dihuni oleh 4 orang. Hal lain yang juga banyak dijumpai adalah tidak adanya lahan khusus yang digunakan untuk menjemur cucian, sebagian besar memanfaatkan bagian depan kamar sewanya sebagai tempat jemuran sehingga tidak memenuhi syarat kesehatan. Kondisi seperti ini mengakibatkan kawasan permukiman yang padat menjadi tampak kumuh. Gambaran kekumuhan di sekitar kawasan industri dapat dilihat pada Gambar 3.3 berikut ini :



Sumber : Survei Lapangan, 2009

GAMBAR 3.3
KONDISI KEKUMUHAN TEMPAT TINGGAL BURUH

3.4 Identifikasi Preferensi Buruh Industri Mengenai Penyediaan Tempat Tinggal

Identifikasi preferensi buruh industri mengenai penyediaan tempat tinggal diperlukan sebagai bahan masukan dalam penyusunan strategi mengingat buruh industri adalah subjek yang akan menggunakan tempat tinggal tersebut. Hal ini dilakukan agar strategi yang disusun dapat menghasilkan keluaran yang sesuai dengan keinginan buruh industri dan tidak menjadi percuma.

3.4.1 Preferensi Status Kepemilikan Tempat Tinggal

Berdasarkan status kepemilikannya, sebagian besar buruh industri lebih memilih untuk tinggal di rumah milik sendiri (91%) dibandingkan dengan tinggal di rumah sewa (9%), sedangkan yang tinggal di kamar sewa tidak ada. Preferensi ini didasari bahwa jika mereka telah memiliki rumah sendiri maka mereka akan lebih merasa tenang dibandingkan jika tinggal di rumah sewa.

3.4.2 Preferensi Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja

Pada buruh industri di kawasan industri Bergas, berdasarkan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja, terlihat bahwa bukan jarak paling minimal yang menjadi preferensi buruh industri. Jarak yang diharapkan oleh sebagian besar buruh industri untuk mencapai lokasi kerja adalah 2-4 km (33% dari responden). Preferensi jarak tempat tinggal dari lokasi kerja dapat dilihat pada Tabel III.10 berikut ini:

TABEL III.10
PREFERENSI JARAK TEMPAT TINGGAL DARI
LOKASI KERJA

NO	JARAK TEMPAT TINGGAL DARI LOKASI KERJA YANG DIINGINKAN	FREKUENSI	PROSENTASE
1.	0-1 km	24	24,00 %
2.	1-2 km	24	24,00 %
3.	2-4 km	33	33,00 %
4.	4-10 km	13	13,00 %
5.	Lebih dari 10 km	6	6,00 %
	JUMLAH	100	100,00 %

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Preferensi ini didasari pada bahwa sebagian besar buruh industri tidak menyukai lingkungan di sekitar kawasan industri karena faktor kebisingan dan kepadatan penduduk di sekitar kawasan industri. Lokasi industri yang strategis menjadikannya mudah dijangkau, sehingga dengan jarak 2-4 km masih dapat ditempuh dengan menggunakan sarana transportasi umum yang ada hanya dengan waktu tempuh yang relatif singkat yaitu berkisar antara 10-15 menit.

3.4.3 Preferensi Bentuk dan Level Bangunan

Bentuk bangunan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu rumah tunggal (satu keluarga satu rumah) dan tempat tinggal bersama (asrama). Berdasarkan level bangunannya, bentuk bangunan asrama dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu bertingkat (rumah susun) dan tidak bertingkat. Berdasarkan hasil survey, sebagian besar responden (96%) lebih menyukai untuk tinggal

dalam rumah tunggal. Kecenderungan ini terjadi akibat faktor budaya masyarakat terutama di daerah yang masih berkembang yaitu tidak terbiasa untuk tinggal bersama dalam satu unit bangunan karena suasananya cenderung ramai dan *privacy* kurang.

3.4.4 Preferensi Luasan Tempat Tinggal

Luasan tempat tinggal yang diharapkan oleh sebagian besar buruh industri di kawasan industri Bergas adalah 27 m². Ditinjau dari status pernikahan buruh industri yang sebagian besar adalah masih berstatus belum menikah, luasan 21 m² sebenarnya sudah mencukupi bagi mereka mengingat persyaratan kesehatan bagi tiap orang adalah 9 m².

Buruh industri yang masih berstatus belum menikah menginginkan luasan yang lebih besar karena berharap mereka dapat tinggal di rumah tersebut hingga kelak sudah menikah dan memiliki keluarga. Dengan asumsi mereka menikah dan memiliki 2 (dua) orang anak, berarti rumah tersebut akan ditempati oleh 4 (empat) orang, sehingga tidak memadai bila tinggal di rumah dengan luasan 21 m². Di sisi lain, mereka juga mengukur kemampuan pendapatannya, sehingga untuk luasan 36 m² dirasa terlalu berat untuk dapat mereka miliki.

3.4.5 Preferensi Lamanya Tinggal

Berdasarkan hasil survey, buruh industri cenderung untuk berencana tidak tinggal menetap di sekitar kawasan industri (64% dari responden). Alasan yang dikemukakan untuk tidak tinggal menetap adalah karena tidak senang dengan lingkungan di

sekitar kawasan industri, karena keinginan menjadi buruh industri hanya sementara saja, dan karena lebih tertarik untuk memiliki rumah di lokasi lain yang tidak berdekatan dengan lokasi industri.

Buruh industri yang berkeinginan untuk tinggal di sekitar buruh industri jumlahnya hanya mencapai 36% dari responden. Alasan mereka untuk tinggal di sekitar kawasan industri adalah dekat dengan lokasi kerja (91%), karena sudah terbiasa tinggal di sekitar lokasi kerja (3%), dan karena berkeinginan jadi buruh industri untuk jangka waktu yang lama (6%).

3.5 Identifikasi Stakeholder Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri

Stakeholder penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah orang atau lembaga yang mempunyai kepentingan dan perhatian dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Stakeholder penyediaan tempat tinggal buruh industri juga merupakan orang atau lembaga yang memiliki pengaruh (*influence*) terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

Buruh industri sebagai objek dari penyediaan tempat tinggal merupakan stakeholder yang sangat dipengaruhi oleh penyediaan tempat tinggal ini. Buruh industri pada penelitian ini adalah buruh industri yang bekerja di kawasan industri Bergas pada perusahaan berskala besar yaitu perusahaan dengan tenaga kerja lebih dari 100 orang (klasifikasi industri menurut BPS).

Pada tingkat daerah, instansi yang terlibat adalah Pemerintah Kabupaten Semarang, yaitu BAPPEDA, Dinas Cipta

Karya, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, serta Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi. Keterlibatan BAPPEDA dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri karena BAPPEDA merupakan instansi pemerintah yang kegiatannya adalah sebagai perencana pembangunan. Dinas Cipta Karya merupakan instansi pemerintah yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Dinas Perindustrian dan Perdagangan berwenang untuk mengurus kegiatan yang bertalian dengan kegiatan perindustrian dan perdagangan. Keterlibatan Dinas Tenaga Kerja karena penyediaan tempat tinggal ini ditujukan untuk buruh industri sebagai tenaga kerja penggerak kegiatan industri.

Buruh industri sebagai motor penggerak kegiatan industri membutuhkan dukungan dari perusahaan industri sebagai pengguna jasanya, oleh karenanya perusahaan industri merupakan stakeholder yang terkait dengan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Perusahaan industri akan menerima manfaat apabila kesejahteraan buruh industri termasuk dalam hal pemenuhan kebutuhan tempat tinggal.

Penyediaan tempat tinggal buruh industri merupakan kegiatan yang membutuhkan dana yang tidak sedikit sehingga peran lembaga keuangan untuk membantu berjalannya kegiatan ini sangat dibutuhkan. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan ini adalah koperasi karyawan, PT. Jamsostek, dan perbankan.

TABEL III.11
STAKEHOLDER YANG TERLIBAT DALAM
PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH
INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

NO	KELOMPOK STAKEHOLDER	STAKEHOLDER
1.	Buruh Industri	Buruh Industri yang bekerja pada Perusahaan Besar di kawasan industri Bergas
2.	Pemerintah Kabupaten Semarang	BAPPEDA
		Dinas Cipta Karya
		Dinas Perindustrian dan Perdagangan
		Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi
3.	Perusahaan industri	Perusahaan industri berskala besar (tenaga kerja lebih dari 100 orang) di kawasan industri Bergas
4.	Lembaga Keuangan	Koperasi Karyawan
		PT. Jamsostek
		Perbankan

Sumber : Hasil Analisis, 2009

3.6 Program Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri

Salah satu program yang berkaitan dengan penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah program pemberian bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) yang dijalankan oleh PT. Jamsostek. Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) adalah salah satu program dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP) yang memberikan pinjaman sebagian uang muka perumahan melalui fasilitas KPR dari perbankan. Tujuan dari PUMP ini adalah untuk membantu tenaga kerja peserta program Jamsostek dalam rangka pemilikan rumah melalui KPR perbankan. PUMP ini akan diberikan kepada tenaga kerja yang

telah memenuhi persyaratan dengan jumlah maksimal Rp. 20.000.000,00. Tingkat suku bunga yang dikenakan oleh PUMP sangat ringan yaitu sebesar 6% pertahun, yang diberlakukan flat. Jangka waktu PUMP maksimal 5 tahun dan tipe rumah yang mendapat dukungan PUMP maksimal sampai dengan rumah sederhana (RS/ T36).

Dalam pengajuan permohonan keikutsertaan PUMP, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh perusahaan sebagai penjamin, tenaga kerja, serta pengembang. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan sebagai penjamin:
 - a. Telah berdiri minimal 1 (satu) tahun dan masa aktif
 - b. Tertib administrasi kepesertaan program Jamsostek
 - c. Koperasi Karyawan yang telah mendapatkan surat kuasa dari perusahaan untuk pengurusan PUMP (koperasi karyawan telah berdiri minimal 1 tahun)
 - d. Pejabat penanggung jawab pengurusan PUMP pada perusahaan minimal adalah Manajer Personalia/ SDM
2. Tenaga kerja:
 - a. Belum memiliki rumah sendiri yang dibuktikan dengan surat pernyataan bermaterai cukup dari tenaga kerja Jamsostek
 - b. Mendapatkan rekomendasi dari perusahaan penanggung jawab pengurusan PUMP
 - c. Upah yang dilaporkan maksimal sebesar Rp. 4.500.000,00

- d. Bersedia dipotong gajinya untuk pembayaran angsuran PUMP kepada PT. Jamsostek
 - e. Setuju dan sepakat untuk membeli rumah yang ditawarkan oleh pengembang baik lokasi rumah, tipe rumah, harga rumah, besarnya uang muka KPR, jangka waktu, maupun suku bunga KPR
 - f. Dinyatakan lulus seleksi KPR oleh bank pemberi KPR dengan bukti diterbitkan SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit)
 - g. Pembayaran angsuran dilakukan secara kolektif oleh perusahaan penanggung jawab pengurusan PUMP
3. Pengembang:
- a. Terdaftar sebagai anggota REI atau APERSI/KOPPERSI (Koperasi Pengembangan Rumah Sederhana Indonesia) atau Perum PERUMNAS
 - b. Mendapatkan rekomendasi dari REI atau APERSI/KOPPERSI setempat (kecuali Perum PERUMNAS)
 - c. Telah memiliki lahan siap bangun dan mendapatkan izin prinsip dari instansi yang berwenang (lahan tidak bermasalah)
 - d. Mendapatkan dukungan dari bank pemberi KPR
 - e. Melakukan penawaran rumah melalui perusahaan peserta Jamsostek yang dikoordinasikan dengan kantor cabang PT. Jamsostek dalam rangka konfirmasi ketertiban administrasi kepesertaannya.

BAB IV

ANALISIS PENYUSUNAN STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS KABUPATEN SEMARANG

Dalam bab ini akan dibahas mengenai analisis strategi penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan. Hasil penelitian di lapangan tersebut diperoleh melalui wawancara dan kuesioner. Wawancara dilakukan kepada stakeholder yang berkaitan dengan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri yaitu pemerintah, perusahaan industri, koperasi karyawan, PT. Jamsostek, dan Bank BTN, sedangkan untuk kuesioner diberikan kepada buruh industri. Selain wawancara dan kuesioner, dilakukan observasi lapangan untuk mengetahui penyediaan tempat tinggal buruh industri eksisting. Berdasarkan data hasil lapangan dan studi literatur mengenai penyediaan tempat tinggal buruh industri selanjutnya dilakukan analisis strategi penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas.

Tahapan analisis yang dilakukan dalam analisis penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas.

2. Analisis peran stakeholder yang terlibat berdasarkan kepentingan dan pengaruhnya dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas.
3. Analisis potensi yang dimiliki dan kendala yang dihadapi oleh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.
4. Analisis alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.
5. Analisis prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas
6. Analisis bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas.

4.1 Analisis Karakteristik Buruh Industri

Karakteristik buruh merupakan hal mendasar yang membentuk sifat dari buruh industri dalam melakukan aktivitas kesehariannya. Untuk itu diperlukan analisis karakteristik buruh industri sebagai salah satu masukan dalam penyusunan strategi penyediaan tempat tinggal.

4.1.1 Analisis Keterkaitan Status Buruh dengan Tingkat Pendapatan Buruh Industri

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui keterkaitan antara status buruh dengan tingkat pendapatan buruh industri. Status buruh industri di kawasan industri Bergas ada 2 (dua) macam, yaitu buruh tetap dan buruh tidak tetap. Karakteristik keterkaitan status buruh dengan tingkat pendapatan buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada Tabel IV.1.

TABEL IV.1
HUBUNGAN ANTARA STATUS BURUH DENGAN
TOTAL PENGHASILAN BURUH INDUSTRI

TOTAL PENGHASILAN	STATUS BURUH				JUMLAH
	Buruh Tetap		Buruh Kontrak		
	Jumlah	%	Jumlah	%	
Kurang dari Rp. 800.000,-	10	12%	10	53%	20
Rp. 800.000,- sd Rp. 1.000.000	22	27%	6	32%	28
Rp. 1.000.000,- sd Rp. 1.200.000,-	27	33%	3	16%	30
Rp. 1.200.000,- sd Rp. 1.400.000,-	20	25%	0	0%	20
Lebih dari Rp. 1.400.000,-	2	2%	0	0%	2
JUMLAH	81	81%	19	19%	100

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Buruh industri dengan status buruh adalah buruh tetap, tingkat kesejahteraannya lebih tinggi dibandingkan dengan yang berstatus pegawai kontrak. Rentang penghasilan buruh industri berstatus buruh tetap lebih luas bila dibandingkan dengan yang berstatus buruh kontrak. Penghasilan total yang diterima buruh tetap dapat mencapai kisaran lebih dari Rp. 1.400.000,00 sedangkan pada buruh kontrak penghasilan yang diterima maksimal adalah Rp. 1.200.000,00. Perbedaan ini terjadi karena penghasilan yang diterima oleh buruh tetap diluar gaji pokok lebih besar, misalnya insentif produksi lebih besar atau jumlah jam kerja lembur lebih banyak.

Tingkat penghasilan buruh tetap sebagian besar pada kisaran Rp. 1.000.000,00 sampai dengan Rp. 1.200.000,00 (33%), sedangkan tingkat penghasilan buruh kontrak pada kisaran

kurang dari Rp. 800.000,00. Status buruh ini berpengaruh pada strategi penyediaan tempat tinggal karena berhubungan dengan keberlanjutan atau kesinambungan penghasilan buruh industri yang digunakan sebagai salah satu sumber pembiayaan penyediaan tempat tinggal.

4.1.2 Analisis Keterkaitan Tingkat Pendapatan Buruh Industri dengan Status Kepemilikan Rumah

Rumah atau tempat tinggal sebagai sarana berlandung merupakan kebutuhan primer bagi setiap manusia selain pangan dan sandang. Tingkat penghasilan seseorang akan sangat mempengaruhi status tempat tinggalnya. Menurut Turner dalam Panudju (1999), terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Seseorang yang berpenghasilan rendah akan meletakkan prioritas status kepemilikan rumah pada tingkat kedua yaitu di bawah prioritas kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja.

Berdasarkan hasil survey, terlihat bahwa pada buruh industri yang berpenghasilan total kurang dari Rp. 800.000,00 sebagian besar status tempat tinggalnya adalah kamar sewa (60% dari 20 responden). Sejalan dengan peningkatan penghasilan, status tempat tinggal pun mulai bergeser dari yang semula hanya kamar sewa meningkat menjadi rumah milik. Hubungan antara total penghasilan dengan status tempat tinggal buruh industri eksisting dapat dilihat pada Tabel IV.2 berikut ini:

TABEL IV.2
HUBUNGAN ANTARA TOTAL PENGHASILAN DENGAN
STATUS TEMPAT TINGGAL BURUH INDUSTRI

TOTAL PENGHASILAN	STATUS TEMPAT TINGGAL										JUMLAH
	Rumah Sendiri		Rumah Saudara		Rumah Orang Tua		Rumah Kontrakan		Kamar Sewa		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Kurang dari Rp. 800.000,-	0	0%	0	0%	7	35%	1	5%	12	60%	20
Rp. 800.000,- sd Rp. 1.000.000	1	4%	1	4%	10	36%	3	11%	13	46%	28
Rp. 1.000.000,- sd Rp. 1.200.000,-	5	17%	0	0%	7	23%	2	7%	16	53%	30
Rp. 1.200.000,- sd Rp. 1.400.000,-	6	30%	1	5%	5	25%	2	10%	6	30%	20
Lebih dari Rp. 1.400.000,-	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2
JUMLAH	14	14%	2	2%	29	29%	8	8%	47	47%	100

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Turner (1972) menyebutkan bahwa rumah memiliki 3 (tiga) fungsi utama sebagai tempat bermukim, yaitu fungsi *identity*, *opportunity*, dan *security*. Fungsi ketiganya berbeda sesuai dengan tingkat pendapatan seseorang. Fungsi *identity* menjadikan rumah sebagai tempat berlindung, fungsi *opportunity* diterjemahkan sebagai pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja, dan fungsi *identity* diterjemahkan sebagai penunjang rasa aman di masa depan.

Berdasarkan teori tersebut, maka fungsi rumah bagi buruh industri di kawasan industri Bergas masih dominan pada tahap rumah sebagai fungsi *opportunity*, yaitu sebagai sarana keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan

ekonomi atau fungsi pengaman keluarga. Fungsi *opportunity* ini biasanya terjadi pada masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah. Berdasarkan tabel di atas, fungsi rumah pada tahap *opportunity* sangat tampak pada buruh dengan penghasilan kurang dari Rp. 800.000,00 dimana 60% dari buruh yang berpenghasilan di bawah Rp. 800.000,00 memilih untuk tinggal di kamar sewa yang lokasinya dekat dengan tempat bekerja.

Pergeseran fungsi rumah dari *opportunity* menjadi *security* mulai terjadi pada buruh industri dengan penghasilan total lebih dari Rp. 800.000,00. Fungsi rumah pada tahap *security* ditandai dengan peningkatan status rumah menjadi rumah sendiri. Berdasarkan Tabel IV.2 terlihat bahwa status rumah sendiri mulai tampak pada buruh industri yang berpendapatan antara Rp. 800.000,00 hingga Rp. 1.000.000,00 meskipun persentasenya hanya 4% dari 28 responden. Seiring dengan peningkatan pendapatan, persentase jumlah status rumah sendiri juga meningkat. Persentase kepemilikan rumah buruh industri berpenghasilan Rp.1.000.000,00 sampai dengan Rp. 1.200.000 meningkat menjadi 17% dari 30 responden dan buruh industri berpenghasilan Rp. 1.200.000,00 sampai dengan Rp. 1.400.000,00 meningkat menjadi 30% dari 20 responden.

Pergeseran fungsi rumah ini sangat mencolok terlihat pada buruh industri yang berpenghasilan di atas Rp. 1.400.00,00 dimana status tempat tinggal adalah rumah sendiri persentasenya mencapai 100%. Fungsi rumah pada tahap *security* ini adalah memberikan jaminan ke masa depan bagi penghuninya. Pada

tahap ini, status kepemilikan tempat tinggal merupakan hal yang penting bagi penghuninya. Mereka merasa aman apabila tempat tinggalnya berstatus hak milik, sehingga tidak perlu khawatir suatu ketika akan terkena penggusuran.

4.1.3 Analisis Keterkaitan Antara Tingkat Pendapatan Buruh Industri dengan Jarak Tempat Tinggal dari Lokasi Kerja

Secara teoritis, pada masyarakat berpenghasilan rendah, jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja merupakan salah satu pertimbangan utama dalam memilih tempat tinggal. Pertimbangan ini menjadi alasan karena diharapkan dengan jarak yang dekat, maka akan meminimalkan biaya transportasi. Karakteristik keterkaitan antara tingkat pendapatan buruh industri dengan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL IV.3
HUBUNGAN ANTARA TOTAL PENGHASILAN DENGAN
JARAK TEMPAT TINGGAL DARI LOKASI KERJA

TOTAL PENGHASILAN	JARAK TEMPAT TINGGAL DENGAN LOKASI KERJA										JUMLAH
	0-1 km		1-2 km		2-4 km		4-10 km		Lebih dari 10 km		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Kurang dari Rp. 800.000,-	10	50%	5	25%	1	5%	2	10%	2	10%	20
Rp. 800.000,- sd Rp. 1.000.000	7	25%	10	36%	4	14%	6	21%	1	4%	28
Rp. 1.000.000,- sd Rp. 1.200.000,-	6	20%	9	30%	4	13%	5	17%	6	20%	30
Rp. 1.200.000,- sd Rp. 1.400.000,-	3	15%	3	15%	0	0%	6	30%	8	40%	20

TOTAL PENGHASILAN	JARAK TEMPAT TINGGAL DENGAN LOKASI KERJA										JUMLAH
	0-1 km		1-2 km		2-4 km		4-10 km		Lebih dari 10 km		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Lebih dari Rp. 1.400.000,-	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	100%	10
JUMLAH	26	26%	27	27%	9	9%	19	19%	19	19%	100

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Karakteristik hubungan antara total penghasilan dengan status tempat tinggal buruh industri di Kecamatan Bergas ternyata tidak berbeda dengan karakteristik buruh industri pada umumnya. Berdasarkan tabel tersebut di atas tampak bahwa terjadi fenomena pergeseran jarak lokasi tempat tinggal dengan lokasi kerja seiring dengan penambahan tingkat penghasilan.

Buruh yang berpenghasilan kurang dari Rp. 800.000,00 lebih memilih untuk tinggal dengan jarak radius 0-1 km (25% dari 28 responden) sehingga masih dapat dijangkau dengan berjalan kaki. Prosentase terbesar pada tingkat pendapatan Rp. 800.000,00-Rp. 1.000.000,00 adalah tempat tinggal yang berjarak 1-2 km (36% dari 28 responden), tingkat pendapatan Rp. 1.000.000,00-Rp. 1.200.000,00 berjarak 1-2 km (30% dari 30 responden), tingkat pendapatan Rp. 1.200.000,00-Rp. 1.400.000,00 berjarak lebih dari 10 km (40% dari 20 responden), dan tingkat pendapatan lebih dari Rp. 1.400.000,00 berjarak lebih dari 10 km (100% dari 2 responden).

Berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat bahwa pada tingkat penghasilan yang lebih tinggi faktor jarak tidak menjadi persoalan mengingat kemampuan mereka untuk mengeluarkan

biaya transportasi. Selain itu, letak pabrik industri di Kecamatan Bergas yang strategis menyebabkan aksesibilitas menuju lokasi pabrik menjadi mudah dijangkau.

4.1.4 Analisis Keterkaitan Status Kepemilikan Tempat Tinggal dengan Jarak Tempat Tinggal ke Lokasi Kerja

Tingginya jumlah serapan tenaga kerja di sektor industri menjadi daya tarik bagi orang di luar daerah tersebut untuk bekerja di sektor industri. Sebagian besar buruh industri berpenghasilan rendah memilih untuk tinggal di kamar-kamar sewa dengan jarak yang relatif dekat dengan lokasi kerja. Namun, bagi yang sudah memiliki tempat tinggal, jarak yang jauh dari lokasi kerja tidak menjadi persoalan bagi mereka. Karakteristik keterkaitan status kepemilikan tempat tinggal dengan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja pada buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada Tabel IV.4.

TABEL IV.4
HUBUNGAN STATUS KEPEMILIKAN TEMPAT
TINGGAL DENGAN JARAK TEMPAT TINGGAL DARI
LOKASI KERJA

STATUS TEMPAT TINGGAL	JARAK TEMPAT TINGGAL DENGAN LOKASI KERJA										JUMLAH
	0-1 km		1-2 km		2-4 km		4-10 km		Lebih dari 10 km		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Rumah sendiri	1	7%	1	1%	1	21%	4	29%	7	50%	14
Rumah saudara	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	1	33%	2
Rumah orang tua	1	4%	7	26%	4	22%	11	41%	6	22%	29

STATUS TEMPAT TINGGAL	JARAK TEMPAT TINGGAL DENGAN LOKASI KERJA										JUMLAH
	0-1 km		1-2 km		2-4 km		4-10 km		Lebih dari 10 km		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Rumah kontrakan	3	43%	1	14%	2	29%	0	0%	2	29%	8
Kamar sewa	20	41%	18	37%	2	4%	4	8%	3	6%	47
JUMLAH	26	26%	27	27%	9	19%	19	19%	19	19%	100

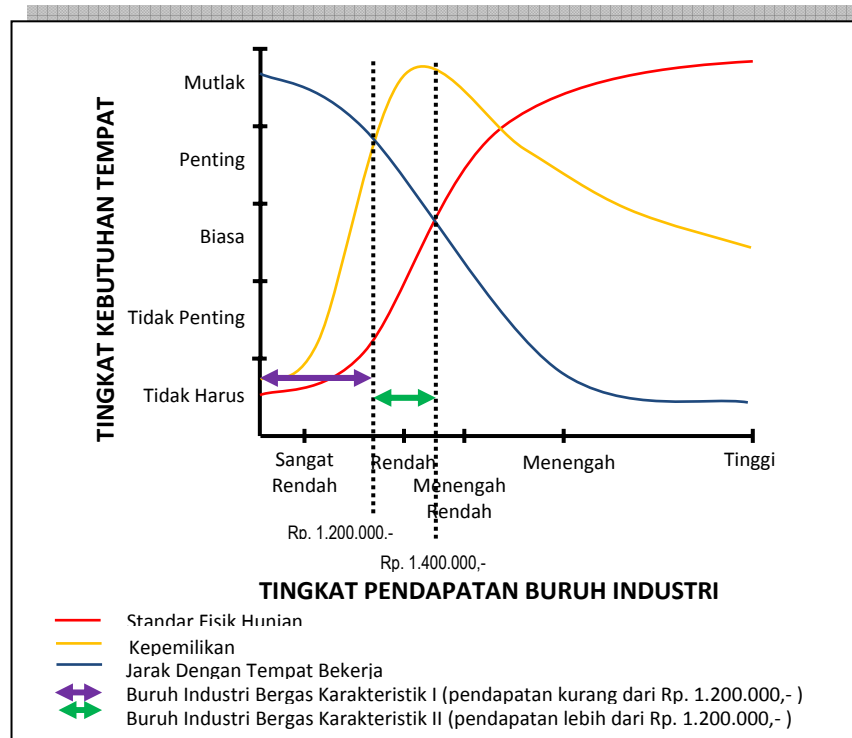
Sumber: Hasil Analisis, 2009

Buruh industri yang telah memiliki rumah sendiri cenderung menempuh jarak lebih dari 10 km untuk mencapai lokasi kerja (50% dari 14 responden yang tinggal di rumah sendiri). Persentase terbesar jarak tempat tinggal bagi buruh industri yang tinggal di rumah kontrakan dan kamar sewa adalah 0-1 km (43% dari 8 responden yang tinggal di rumah kontrakan dan 41% dari 47 responden yang tinggal di kamar sewa).

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat bahwa buruh industri yang telah memiliki rumah tidak mempermasalahkan jarak tempat tinggal yang jauh dari lokasi kerja. Demikian pula hal yang sama terjadi pada buruh industri yang masih menumpang di saudara ataupun tinggal bersama orang tuanya. Hal ini terjadi karena tingkat kenyamanan untuk tinggal baik di rumah sendiri, rumah orang tua, maupun rumah saudara lebih tinggi bila dibandingkan dengan tinggal di rumah/ kamar sewa.

Buruh industri yang tinggal di rumah kontrakan atau kamar sewa lebih mengutamakan untuk tinggal berdekatan dengan lokasi kerja. Alasan yang utama adalah tingkat

penghasilan mereka yang rendah memaksa mereka untuk memilih tinggal di rumah dengan sistem sewa baik berupa kamar ataupun rumah. Sejalan dengan hal tersebut, pemangkasan pengeluaran mereka lakukan juga dengan cara mencari lokasi tempat tinggal yang tidak jauh dari lokasi kerja agar menghemat biaya transportasi. Karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas jika ditinjau dari keterkaitan antara tingkat pendapatan, status kepemilikan, dan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Sumber : Turner dalam Panudju dan Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.1
KETERKAITAN TINGKAT PENDAPATAN BURUH
INDUSTRI DENGAN JARAK TEMPAT TINGGAL KE
LOKASI KERJA SERTA STATUS KEPEMILIKAN

Berdasarkan gambar tersebut, terlihat bahwa buruh industri di kawasan industri Bergas dapat digolongkan dalam 2 (dua) karakteristik, yaitu buruh dengan karakteristik tingkat pendapatannya berada pada kisaran sangat rendah hingga di bawah rendah (karakteristik I) dan buruh dengan karakteristik tingkat pendapatan berada sedikit di bawah rendah hingga hampir menengah rendah (karakteristik II).

Karakteristik buruh industri yang pertama (I) adalah kelompok buruh industri yang berpenghasilan di bawah Rp. 1.200.000,00. Buruh industri dengan tingkat penghasilan pada kisaran tersebut adalah buruh industri yang lebih mengutamakan kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja dibandingkan dengan prioritas status kepemilikan rumah. Mereka berharap dengan kedekatan tempat tinggal dari lokasi kerja akan memberikan keuntungan yaitu dapat berhemat dalam biaya transportasi.

Karakteristik buruh industri yang kedua (II) adalah kelompok buruh industri yang berpenghasilan di atas Rp. 1.200.000,00. Kecenderungan yang terjadi pada buruh kelompok ini adalah mereka meletakkan prioritas status kepemilikan di atas prioritas kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja. Karakteristik yang berbeda ini menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan strategi karena pendekatan yang dilakukan harus disesuaikan dengan karakteristik tersebut.

4.1.5 Analisis Keterkaitan Pendapatan dengan Pengeluaran untuk Penyediaan Tempat Tinggal Buruh Industri

Analisis keterkaitan pendapatan dengan pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal digunakan untuk melihat besarnya prosentase pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal dibandingkan dengan total pendapatan yang diterima buruh industri. Analisis ini dilakukan hanya untuk buruh industri yang mengeluarkan biaya untuk penyediaan tempat tinggal baik berupa rumah kontrakan maupun kamar sewa yaitu sebanyak 55 orang dari 100 responden (56%). Matrik hubungan antara total penghasilan dengan pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal buruh industri dapat dilihat pada Tabel IV.5 berikut ini:

TABEL IV.5
HUBUNGAN PENDAPATAN DENGAN PENGELUARAN
UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BURUH INDUSTRI

TOTAL PENGHASILAN	PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL										JUMLAH
	Kurang dari Rp.75.000,-		Rp.75.000 sd Rp.100.000,-		Rp.100.000,- sd Rp.150.000,-		Rp.150.000,- Sd Rp.200.000,-		Lebih dari Rp.200.000,-		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Kurang dari Rp. 800.000,-	0	0%	7	54%	6	46%	0	0%	0	0%	13
Rp. 800.000,- sd Rp. 1.000.000	1	7%	5	36%	7	50%	3	7%	0	0%	16
Rp. 1.000.000,- sd Rp. 1.200.000,-	0	0%	4	19%	5	24%	9	43%	0	0%	18
Rp. 1.200.000,- sd Rp. 1.400.000,-	0	0%	0	0%	2	25%	5	63%	1	13%	8

TOTAL PENGHASILAN	PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL										JUMLAH
	Kurang dari Rp.75.000,-		Rp.75.000 sd Rp.100.000,-		Rp.100.000,- sd Rp.150.000,-		Rp.150.000,- Sd Rp.200.000,-		Lebih dari Rp.200.000,-		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Lebih dari Rp. 1.400.000,-	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
JUMLAH	1	2%	16	29%	20	36%	17	31%	1	2%	55

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Secara keseluruhan, sebagian besar buruh industri mengeluarkan biaya sebesar Rp. 100.000,00 sampai dengan Rp. 150.000,00 per bulan untuk penyediaan tempat tinggal yaitu sebanyak 20 orang dari 55 responden yang tinggal di kamar atau rumah sewa (36%). Berdasarkan tabel tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa :

1. Buruh industri yang berpenghasilan kurang dari Rp. 800.000,00 sebagian besar mengeluarkan biaya Rp. 75.000,00 sampai dengan Rp. 100.000,00 atau sebesar 9%-12,5% dari total penghasilan mereka.
2. Buruh industri berpenghasilan antara Rp. 800.000,00 sampai dengan Rp. 1.000.000,00 sebagian besar mengeluarkan biaya sebesar Rp. 100.000,00 sampai dengan Rp. 150.000,00 atau sebesar 11,1%-16,7% dari total penghasilan.
3. Buruh industri berpenghasilan antara Rp. 1.000.000,00 sampai dengan Rp. 1.200.000,00 sebagian besar mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150.000,00 sampai dengan Rp. 200.000,00 atau sebesar 13,6%-18,2% dari total penghasilan.

4. Buruh industri berpenghasilan antara Rp. 1.200.000,00 sampai dengan Rp. 1.400.000,00 sebagian besar mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150.000,00 sampai dengan Rp. 200.000,00 atau sebesar 11,5%-15,4% dari total penghasilan.

Berdasarkan fenomena di atas, semakin tinggi penghasilan yang diterima oleh buruh industri, maka pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggal cenderung semakin besar. Penurunan prosentase pengeluaran terjadi pada buruh industri dengan penghasilan antara Rp. 1.200.000,00 sampai dengan Rp. 1.400.000,00 karena dengan pengeluaran Rp. 150.000,00 sampai dengan Rp. 200.000,00 sudah diperoleh tempat tinggal yang memadai bagi mereka sehingga tidak perlu mengeluarkan dana yang lebih besar lagi.

4.2 Analisis Peran Stakeholder

Analisis peran stakeholder menjadi alat penting dalam mengidentifikasi para pelaku pembangunan. Pemahaman yang jelas atas peran dan kontribusi potensial dari berbagai stakeholder merupakan prasyarat utama bagi proses perencanaan partisipatif. Analisis peran stakeholder sebagai alat untuk mendeskripsikan stakeholder dalam hubungan antar aktor dan kepentingan mereka terhadap masalah atau sumber daya.

4.2.1 Kepentingan Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Pemahaman tentang interaksi antar stakeholder yang beragam dapat dilakukan dengan menemukannya kepentingan setiap stakeholder yang terkait dalam penyediaan tempat tinggal

bagi buruh industri. Kepentingan stakeholder dapat diartikan sebagai manfaat yang didapat stakeholder jika kegiatan tersebut terlaksana. Kepentingan stakeholder ditemukeni dengan menggunakan pendekatan review terhadap kebijakan, hasil wawancara, dan studi literatur.

4.2.1.1 Kepentingan Buruh Industri

Buruh industri sebagai objek dari kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan stakeholder yang paling memiliki kepentingan karena mereka adalah sebagai penerima manfaat langsung dari penyediaan tempat tinggal ini. Buruh industri yang sebagian besar belum memiliki rumah sangat menyambut baik kegiatan ini apabila benar-benar dapat diimplementasikan.

Penyediaan tempat tinggal diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan buruh industri mengingat tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia disamping pangan dan sandang. Kondisi eksisting menunjukkan bahwa sebagian besar buruh yang belum memiliki tempat tinggal memilih hidup dalam kamar sewa yang tidak memenuhi syarat kualitas minimal perumahan dan permukiman sehat. Hasil survey menunjukkan bahwa 63% responden buruh industri menyatakan belum nyaman tinggal di tempat tinggal eksisting, sehingga menginginkan kondisi tempat tinggal yang lebih baik.

4.2.1.2 Kepentingan Pemerintah Kabupaten Semarang

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Semarang, sesuai dengan nama dan tugasnya,

berkepentingan dalam segala kegiatan perencanaan pembangunan wilayah di Kabupaten Semarang, termasuk dalam perencanaan perumahan permukiman dalam tinjauan makro. Kabupaten Semarang yang memiliki potensi pengembangan di 3 (tiga) sektor utama, yaitu INTANPARI (Industri, Pertanian, dan Pariwisata) perlu memberikan perhatian lebih terhadap segala perencanaan yang berkaitan dengan pengembangan ketiga sektor tersebut. Sektor industri yang berdampak pada besarnya tarikan tenaga kerja telah membuat perubahan yang signifikan pada kawasan yang menjadi daerah peruntukan industri termasuk di Kecamatan Bergas. Fenomena tumbuhnya kamar-kamar sewa yang tidak terencana menjadi hal yang biasa terlihat di sekitar kawasan industri. BAPPEDA Kabupaten Semarang mempunyai kepentingan yang besar dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri karena BAPPEDA merupakan instansi yang bertanggungjawab dalam perencanaan tata ruang termasuk perencanaan tata ruang untuk permukiman.

“Industri mengakibatkan peningkatan jumlah pendatang untuk menjadi buruh. Hal ini berdampak pada peningkatan permintaan akan kebutuhan tempat tinggal. Di satu sisi, buruh industri merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Harus diantisipasi bagaimana usaha untuk membantu buruh dalam penyediaan tempat tinggal agar kota tidak menjadi kumuh. Harus diatur bagaimana penyediaan yang tepat. Hal ini harus diperhatikan oleh BAPPEDA karena BAPPEDA menjadi pelaksana kegiatan perencanaan tata ruang.”

Dinas Cipta Karya Kabupaten Semarang merupakan instansi baru pecahan dari Dinas Pekerjaan Umum. Kebijakan pemecahan Dinas Pekerjaan Umum menjadi Dinas Cipta Karya

antara lain agar Pemerintah Kabupaten Semarang dapat lebih fokus dalam perencanaan pembangunan. Dinas Cipta Karya memiliki kepentingan dengan kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri karena hal ini merupakan kewajiban dari Dinas Cipta Karya untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman.

“Dinas Cipta Karya merupakan wakil dari pemerintah yang bertanggung jawab pada segala kegiatan yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman. Bahkan pada bangunan-bangunan yang menjadi aset daerah, Dinas Cipta Karya terlibat sampai pada perencanaan dan pembangunannya, misal Rumah Sakit Umum Daerah, sekolah, gedung kantor pemerintah. Jika penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri nantinya menjadi aset daerah, maka Dinas Cipta Karya akan terlibat banyak disana, perencanaan maupun pembangunan fisiknya.”

Kepentingan yang lain di luar pemenuhan kewajiban untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman, Dinas Cipta Karya juga mempunyai kepentingan untuk memenuhi kewajibannya dalam kegiatan perbaikan lingkungan permukiman. Dampak dari pembangunan kamar-kamar sewa adalah terjadinya kekumuhan dan pada akhirnya terjadi penurunan kualitas lingkungan. Hal ini menjadi kewajiban bagi Dinas Cipta Karya untuk memperbaiki lingkungan permukiman.

“Berdirinya kamar-kamar kost menjadikan lingkungan jadi kumuh. Padahal salah satu program Dinas Cipta Karya adalah perbaikan lingkungan permukiman. Diharapkan jika penyediaan tempat tinggal buruh industri dipikirkan secara masak, kekumuhan itu bisa diminimalkan”.

Dinas Perindustrian dan Perdagangan memiliki kepentingan dalam penyediaan tempat tinggal adalah sebagai upaya untuk mendukung sektor industri yang menjadi penggerak perekonomian Kabupaten Semarang. Diharapkan dengan adanya dukungan penyediaan tempat tinggal buruh industri ini, secara tidak langsung sektor industri akan semakin maju karena kesejahteraan buruhnya meningkat.

“Tempat tinggal bagi buruh industri patut dipikirkan. Kalau buruh industri nyaman menghuni, berarti kesejahteraannya meningkat. Jika meningkat maka produktivitas buruh juga meningkat. Hasil akhirnya adalah perusahaan yang diuntungkan”.

Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi berkepentingan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri karena instansi ini berkewajiban untuk menjadi penengah antara buruh dengan perusahaan industri. Dinas ini berfungsi sebagai pengayom atau pelindung agar buruh industri mendapatkan hak-haknya sehingga kesejahteraan buruh industri dapat meningkat. Kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri diharapkan menjadi salah satu alat untuk meningkatkan kesejahteraan buruh industri.

“Kalau ada tempat tinggal bagi buruh industri yang layak, maka kesejahteraan buruh akan meningkat. Sudah menjadi kewajiban Disnakertrans membantu peningkatan kesejahteraan buruh karena kami adalah pelindung buruh.”

Kepentingan pemerintah Kabupaten Semarang dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat dilihat pada Tabel IV.6 berikut ini:

TABEL IV.6
KEPENTINGAN PEMERINTAH KABUPATEN
SEMARANG DALAM PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BAGI BURUH INDUSTRI

NO	STAKEHOLDER	KEPENTINGAN UTAMA
1.	BAPPEDA	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan bagian dari perencanaan tata ruang yang menjadi tanggung jawab BAPPEDA
2.	Dinas Cipta Karya	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan bagian dari tanggung jawab Dinas Cipta Karya sebagai penanggungjawab kegiatan perumahan permukiman • Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri mendukung upaya perbaikan lingkungan permukiman
3.	Dinas Perindustrian dan Perdagangan	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri secara tidak langsung akan mendorong sektor industri untuk lebih maju
4.	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri akan meningkatkan kesejahteraan buruh industri yang merupakan tanggung jawab dari Disnakertran

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.2.1.3 Kepentingan Perusahaan Industri

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan perwakilan dari perusahaan industri, diperoleh informasi bahwa kepentingan perusahaan industri dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah kemajuan perusahaan. Karakteristik kegiatan industri di kawasan industri Bergas adalah industri yang bersifat padat karya yang menyerap banyak tenaga kerja. Sifat industri yang padat karya ini menjadikan buruh industri sebagai ujung tombak kekuatan perusahaan.

Kuswartojo (2005: 8) menyatakan bahwa salah satu tujuan dari penciptaan pemukiman adalah untuk menjamin kesehatan jasmani dan rohani sehingga pemukiman merupakan sarana dasar yang berfungsi untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas hidup seseorang. Sejalan dengan pernyataan

Kuswartojo tersebut, berdasarkan informasi dari perusahaan industri, diperoleh informasi bahwa kepentingan perusahaan dalam penyediaan tempat tinggal adalah peningkatan kesejahteraan buruh industri yang berdampak pada peningkatan produktivitas buruh dalam bekerja dan sebagai hasil akhirnya adalah kemajuan perusahaan industri.

“Pada dasarnya perusahaan mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh kami. Kalau nyaman menghuni, pasti semangat kerja juga meningkat, produktivitas kerja meningkat. Perusahaan juga yang untung karena semakin maju”.

“Buruh industri kan juga patut memperoleh penghidupan yang layak, termasuk rumah. Kalau belum punya rumah, pada waktu kerja mereka akan pecah konsentrasi karena punya masalah. Berbeda kalau tempat tinggalnya sudah mapan, berarti mereka tidak perlu pusing lagi memikirkan rumah dan lebih fokus bekerja. Produktivitas mereka meningkat, perusahaan lebih maju.”

Kepentingan perusahaan industri yang lain dalam penyediaan tempat tinggal adalah sebagai implementasi dari program *Corporate Social Responsibility (CSR)*. Program CSR ini menuntut kepedulian perusahaan industri baik kepada karyawannya maupun pada lingkungan sekitarnya. Salah satu bentuk perwujudan tanggung jawab dari perusahaan terhadap karyawannya adalah terselenggaranya kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

“Kepentingan kami dalam penyediaan tempat tinggal buruh adalah pengimplementasian program Corporate Social Responsibility (CSR). Salah satu keluaran programnya adalah tanggung jawab perusahaan untuk menyediakan tempat tinggal bagi karyawan kami”.

4.2.1.4 Kepentingan Lembaga Keuangan

Lembaga keuangan seringkali diidentikkan dengan kepentingan hanya untuk meraih keuntungan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan lembaga keuangan yang ada, yaitu koperasi karyawan, PT. Jamsostek, dan perbankan, kepentingan lembaga keuangan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri tidak hanya sebatas pada perolehan keuntungan saja.

Kepentingan koperasi karyawan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah untuk meningkatkan kesejahteraan anggota koperasi. Tujuan dari pembentukan koperasi pada dasarnya adalah melayani kebutuhan anggotanya sehingga kesejahteraan anggota dapat meningkat. Koperasi karyawan juga berkepentingan untuk melakukan aktivitas ekonomi dengan cara melakukan pengelolaan dana atau perputaran uang sehingga pada akhirnya Sisa Hasil Usaha (SHU) yang diperoleh koperasi karyawan akan kembali dinikmati oleh anggotanya.

“Tujuan koperasi berdiri adalah untuk kesejahteraan anggota. Selain itu, jika usaha yang dijalankan koperasi karyawan maju, SHUnya akan meningkat dan yang menikmati adalah anggota koperasi”.

PT. Jamsostek memiliki kepentingan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah karena PT. Jamsostek merupakan suatu lembaga yang ditunjuk untuk memberikan jaminan sosial bagi buruh termasuk buruh industri yang menjadi anggotanya sebagai tanggung jawab PT. Jamsostek. Lembaga ini bertanggung jawab untuk mengelola iuran anggota Jamsostek agar kesejahteraan anggotanya meningkat. Salah satu bentuk

pengelolaan tersebut adalah dengan menjalankan program yang mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

“Anggota Jamsostek membayar iuran setiap bulan. Sebagai kompensasinya, PT. Jamsostek berkewajiban untuk mengelola iuran tersebut untuk kesejahteraan anggota. Salah satu bentuknya adalah dengan dukungan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri”.

Lembaga keuangan lain yang terlibat dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah perbankan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bank BTN diperoleh informasi bahwa kepentingan mereka dalam penyediaan tempat tinggal adalah sebagai salah satu tanggungjawab mereka untuk menjalankan bidang usaha penyaluran kredit kepemilikan rumah, termasuk bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti buruh industri.

“Dengan adanya kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri, bank BTN dapat menyalurkan dananya untuk kredit pemilikan rumah”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka untuk lebih jelasnya kepentingan lembaga keuangan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah sebagai berikut :

TABEL IV.7
KEPENTINGAN LEMBAGA KEUANGAN DALAM
PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BAGI BURUH INDUSTRI

NO	STAKEHOLDER	KEPENTINGAN UTAMA
1.	Koperasi Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagai upaya meningkatkan kesejahteraan anggota koperasi • Sebagai salah satu bentuk pengelolaan dana yang ada di koperasi dimana SHU yang diperoleh akan dinikmati oleh anggota
2.	PT. Jamsostek	<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan jaminan sosial bagi buruh industri • Sebagai salah satu bentuk pengelolaan iuran anggota Jamsostek agar kesejahteraan anggotanya meningkat
3.	Perbankan	Menyalurkan kredit pemilikan rumah

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.2.1.5 Analisis Kepentingan Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Berdasarkan penjelasan tentang kepentingan stakeholder di atas maka ditentukan tingkat kepentingan (*degree of importance*) masing-masing stakeholder. Tingkat kepentingan stakeholder dibagi dalam 5 (lima) tingkatan, mulai dari tidak penting (1), sedikit penting (2), penting (3), sangat penting (4), sampai dengan pemain utama/kunci (5). Tingkat kepentingan stakeholder dengan kategori “tidak penting” artinya stakeholder tersebut tidak memiliki kepentingan terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Tingkat kepentingan stakeholder dengan kategori “sedikit penting”, “penting”, dan “sangat penting” artinya stakeholder memiliki kepentingan terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Tingkat kepentingan stakeholder dengan kategori “pemain utama/ kunci” artinya stakeholder tersebut memiliki kepentingan khusus terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Kepentingan dan tingkat kepentingan stakeholder dapat dilihat pada Tabel IV.8.

TABEL IV.8
KEPENTINGAN DAN TINGKAT KEPENTINGAN
STAKEHOLDER

NO	KELOMPOK STAKE- HOLDER	STAKEHOLDER	KEPENTINGAN UTAMA	TINGKAT KEPEN- TINGAN
1.	Buruh Industri	Buruh Industri yang bekerja pada perusahaan besar di kawasan industri Bergas	Meningkatkan kesejahteraan buruh industri	5

NO	KELOMPOK STAKE- HOLDER	STAKEHOLDER	KEPENTINGAN UTAMA	TINGKAT KEPEN- TINGAN
2.	Pemerintah Kabupaten Semarang	BAPPEDA	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan bagian dari perencanaan tata ruang yang menjadi tanggung jawab BAPPEDA sebagai badan perencana pembangunan daerah	4
		Dinas Cipta Karya	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan bagian dari tanggung jawab Dinas Cipta Karya sebagai penanggungjawab kegiatan perumahan permukiman • Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri mendukung upaya perbaikan lingkungan permukiman 	4
		Dinas Perindustrian dan Perdagangan	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri secara tidak langsung akan mendorong sektor industri untuk lebih maju	3
		Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri akan meningkatkan kesejahteraan buruh industri yang merupakan tanggung jawab dari Disnakertran	3
3.	Perusahaan Industri	Perusahaan industri berskala besar (tenaga kerja lebih dari 100 orang) di kawasan industri Bergas	<ul style="list-style-type: none"> • Kemajuan perusahaan industri karena jika kesejahteraan buruh industri meningkat maka produktivitas buruh industri juga meningkat • Sebagai implementasi dari program <i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i> 	4
4.	Lembaga Keuangan	Koperasi Karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagai upaya peningkatan kesejahteraan anggota koperasi • Sebagai salah satu bentuk pengelolaan dana yang ada di Koperasi dimana SHU yang diperoleh akan dinikmati oleh anggota koperasi 	3
		PT. Jamsostek	<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan jaminan sosial bagi buruh industri • Sebagai salah satu bentuk pengelolaan iuran anggota Jamsostek agar kesejahteraan anggotanya meningkat 	3
		Perbankan	Menyalurkan kredit pemilikan rumah sebagai salah satu bidang usaha	2
<p>Keterangan Tingkat Kepentingan :</p> <p>(1) Tidak penting : stakeholder tidak merasakan perbedaan jika usaha penyediaan tempat tinggal terwujud atau tidak terwujud</p> <p>(2) Sedikit penting : usaha penyediaan tempat tinggal tidak menjadi kewajiban pokok bagi stakeholder yang harus dijalankan sehingga boleh dijalankan ataupun tidak dijalankan</p> <p>(3) Penting : usaha penyediaan tempat tinggal bukan merupakan kewajiban pokok yang harus dijalankan oleh stakeholder, namun mendukung kewajiban pokoknya.</p> <p>(4) Sangat penting : usaha penyediaan tempat tinggal merupakan kewajiban pokok yang harus dijalankan</p> <p>(5) Pemain utama : usaha penyediaan tempat tinggal akan meningkatkan kesejahteraan stakeholder</p>				

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.2.2 Pengaruh Stakeholder Dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Pengaruh stakeholder dijabarkan berdasarkan kemampuan masing-masing level stakeholder yang terkait dengan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Pengaruh stakeholder diartikan sebagai besarnya kekuatan stakeholder berkaitan dengan kemampuan sumber daya yang dapat mempengaruhi penyediaan tempat tinggal buruh industri.

4.2.2.1 Kemampuan Buruh Industri dalam Penyediaan Tempat Tinggal

Pengaruh atau kemampuan buruh industri dalam penyediaan tempat tinggal masih sebatas pada usaha penyediaan tempat tinggal yang masih dapat dijangkau dengan pendapatan mereka. Sebagian besar masih memanfaatkan kamar-kamar kos yang disediakan oleh para pemilik lahan di sekitar kawasan industri.

Bentuk pengaruh yang lain adalah usaha mereka dalam mencari informasi untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik. Usaha ini belum sepenuhnya dilakukan karena hanya sebagian kecil buruh industri saja yang menjalankannya. Berdasarkan hasil survey, hanya 42% dari responden saja yang berusaha mencari informasi mengenai penyediaan tempat tinggal ketika mereka merasa belum nyaman tinggal di tempat tinggal eksisting.

Pengaruh buruh industri dalam penyediaan tempat tinggal yang bersifat tidak langsung adalah bahwa hampir semua

buruh industri menjadi anggota Jamsostek dimana anggota Jamsostek dapat mengikuti program bantuan PUMP (Pinjaman Uang Muka Perumahan).

4.2.2.2 Pengaruh Pemerintah Kabupaten Semarang

BAPPEDA Kabupaten Semarang berpengaruh dalam perencanaan tata ruang Kecamatan Bergas (RUTRK dan RDTRK Bergas). Perencanaan yang lebih detail yang sudah dibuat oleh BAPPEDA Kabupaten Semarang adalah perencanaan rumah susun sederhana sewa dimana salah satu sasaran perencanaannya buruh industri disamping untuk merelokasi penghuni permukiman kumuh. Pengaruh BAPPEDA Kabupaten Semarang tersebut terlihat dari kutipan wawancara sebagai berikut :

BAPPEDA sudah menyusun RUTRK RDTRK IKK Bergas yang didalamnya juga terdapat perencanaan perumahan permukiman secara makro, tidak sampai pada detail yang untuk perumahan bagi buruh industri. Perencanaan yang berkaitan dengan tempat tinggal buruh industri berupa penyusunan studi kelayakan rusunawa bagi buruh industri, pedagang, dan buruh lainnya selain untuk merelokasi penghuni permukiman kumuh. Dokumen studi kelayakan ini sebagai syarat pengajuan proposal permohonan bantuan pembangunan penyedia tempat tinggal kepada Departemen Kimtaru dan Kemenpera”.

Pengaruh BAPPEDA Kabupaten Semarang yang lainnya adalah BAPPEDA merupakan badan yang bertanggungjawab untuk melakukan koordinasi instansi-instansi yang ada di Kabupaten Semarang, baik instansi dalam lingkup Pemerintah Kabupaten Semarang maupun di luar lingkup Pemerintah Kabupaten Semarang, seperti perusahaan industri dan PT. Jamsostek.

“BAPPEDA Kabupaten Semarang mempunyai peran dalam mengkoordinasikan instansi-instansi baik intern maupun ekstern segala kegiatan perencanaan pembangunan, termasuk perencanaan tempat tinggal bagi buruh industri”

Berdasarkan kewenangan yang dimilikinya, Dinas Cipta Karya mempunyai pengaruh dalam perencanaan teknis pembangunan perumahan permukiman. Bentuk pengaruh Dinas Cipta Karya masih sebatas pada perencanaan teknis tempat tinggal bagi buruh industri sebagai bahan pengajuan proposal kepada Kementerian Perumahan Rakyat guna mendapatkan bantuan pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri.

“Kami sudah pernah mengajukan proposal kepada Kemenpera agar mendapat bantuan untuk pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri, namun belum ada sambutan balik”.

Pengaruh dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah memberikan arahan kepada perusahaan industri untuk menyediakan fasilitas tempat tinggal bagi buruh industrinya. Tidak adanya perda yang mengatur kewajiban bagi perusahaan industri untuk menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri menjadikan Dinas Perindustrian dan Perdagangan tidak mempunyai kekuatan untuk memaksa perusahaan industri menyediakan fasilitas tersebut. Karakteristik kawasan industri Bergas yang hanya sebatas pada kawasan peruntukan industri dan bukan sebagai kawasan industri dalam arti yang sebenarnya menyebabkan standar teknis kawasan industri yang diatur dalam SK Menteri Perindustrian Nomor 230/M/SK/1993 tidak dapat diimplementasikan di kawasan ini.

“Dinas Perindustrian dan Perdagangan hanya bisa memberikan arahan atau anjuran kepada perusahaan industri agar menyediakan tempat tinggal bagi karyawannya karena tidak ada Perda atau aturan perundangan yang mewajibkan hal tersebut”.

Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi mempunyai pengaruh yang sama dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan. Dinas ini memberikan arahan atau anjuran kepada perusahaan industri mengenai pentingnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Informasi yang berkaitan dengan program-program pemerintah mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri disampaikan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi kepada perusahaan industri untuk membuka peluang-peluang yang mungkin diambil atau dijalankan.

“Arahan pentingnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri hingga pada keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan industri kami sampaikan ke perusahaan industri. Selain itu informasi mengenai program yang berkaitan dengan hal tersebut kami sampaikan pula”.

4.2.2.3 Pengaruh Perusahaan Industri

Pengaruh perusahaan industri di kawasan industri Bergas belum terlihat signifikan. Sebagian besar buruh industri sebenarnya sudah menyadari pentingnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri, namun belum menjadi wacana. Kurang kuatnya komitmen dari perusahaan terutama dari direksi menyebabkan hal ini tidak ditindaklanjuti oleh sebagian besar perusahaan industri, sementara komitmen yang tinggi dari pihak perusahaan merupakan hal yang utama dibutuhkan dalam mewujudkan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

Perusahaan industri dalam kaitannya dengan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri perannya adalah sebagai pemberian informasi mengenai penyediaan tempat tinggal. Informasi yang disampaikan adalah informasi yang berhubungan dengan program pemberian bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) yang dijalankan oleh PT. Jamsostek serta program kredit pemilikan rumah oleh perbankan.

“Informasi mengenai program PUMP sudah kami sosialisasikan kepada buruh industri. Begitu juga informasi mengenai kredit pemilikan rumah oleh perbankan bagi masyarakat berpenghasilan rendah”

Namun tidak semua perusahaan industri mensosialisasikan program tersebut kepada buruh industri karena merasa terbebani dengan kekhawatiran bila nanti muncul permasalahan lain dibelakangnya, misal bila terjadi kredit macet.

“Ada keengganan dari pihak perusahaan untuk mensosialisasikan program penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Takutnya nanti kalau ada kredit macet, pasti perusahaan ikut pusing”.

Bentuk pengaruh perusahaan industri yang lain adalah pemberian jaminan dari perusahaan kepada PT. Jamsostek untuk buruh industri yang ingin mengajukan permohonan keikutsertaan dalam program bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP). Perusahaan industri bersedia untuk memberikan penjaminan kepada buruh industri yang telah memenuhi kriteria tertentu dari perusahaan yang menjadi dasar pertimbangan dalam pemberian penjaminan.

Hanya ada 1 (satu) perusahaan industri di kawasan industri Bergas yang sudah memberikan fasilitas tempat tinggal

bagi buruhnya, yaitu PT. Kamaltex. Penyediaan tempat tinggal yang diberikan berupa asrama karyawan yang berada di lingkungan perusahaan industri.

Penyediaan tempat tinggal lain yang sudah dijalankan oleh perusahaan industri adalah penyediaan tempat tinggal dengan status hak milik yang dijalankan oleh PT. Apac Inti Corpora yang berlokasi di Kecamatan Bawen, kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Bergas. Perusahaan ini selain menyediakan tempat tinggal bagi buruh industrinya, juga menawarkan kepada buruh industri perusahaan lain melalui perusahaan industri yang ada di kawasan industri Bergas.

Perusahaan industri lain yang sudah menjadikan penyediaan tempat tinggal buruh industri sebagai wacana yang akan ditindak lanjuti adalah PT. Sido Muncul produsen jamu berskala nasional. Orientasi pasar yang sebagian besar adalah dalam negeri membuat perusahaan ini lebih stabil bila dibandingkan dengan perusahaan besar lainnya yang kebanyakan berorientasi ekspor. Pembahasan mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri sudah sampai pada tingkat direksi dan secara umum rencana tersebut disetujui direksi. Implementasi di lapangan belum terlihat karena wacana tersebut belum ditindaklanjuti lebih jauh.

4.2.2.4 Pengaruh Lembaga Keuangan

Peran koperasi karyawan yang secara langsung dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri sama sekali belum terlihat. Kegiatan koperasi yang ada baru sebatas pada

pemenuhan kebutuhan hidup buruh industri yang berskala kecil, seperti penyediaan alat-alat rumah tangga. Koperasi karyawan melayani pemberian pinjaman dalam jumlah yang kecil, maksimal adalah Rp. 2.000.000,00 kepada buruh industri. Tidak ada kegiatan yang berkaitan langsung dengan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Peran koperasi yang secara tidak langsung dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah koperasi karyawan yang ada sudah berdiri lebih dari setahun sehingga memenuhi persyaratan untuk pengurusan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP).

“Koperasi ini tidak mempunyai bidang usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri”.

Koperasi karyawan yang sudah terlibat penyediaan tempat tinggal adalah Koperasi Karyawan Pelita Sejahtera Abadi milik PT. Apac Inti Corpora yang menjadi pengembang (*developer*) dalam kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

“Perputaran dana yang ada di Kopkar PSA sudah mencapai 59 milyar, sehingga kopkar ini mampu menjadi developer penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan status hak milik.”

Pengaruh dari PT. Jamsostek sebagai lembaga keuangan dalam hal penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah menyalurkan bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) kepada peserta Jamsostek. Bantuan PUMP merupakan salah satu program dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Peserta (DPKP) yang memberikan pinjaman sebagian uang muka perumahan kepada tenaga kerja peserta Jamsostek untuk pemenuhan

kebutuhan perumahan melalui fasilitas KPR dari perbankan. Besarnya PUMP dapat mencapai Rp. 20.000.000,00 dengan bunga rendah yaitu 6 % flat per tahun.

Berkaitan dengan kegiatan tersebut, PT. Jamsostek berperan untuk mensosialisasikan program PUMP tersebut kepada perusahaan industri sebagai kepanjangan tangan dari buruh industri. Selanjutnya secara berantai, diharapkan perusahaan industri akan mensosialisasikan program tersebut kepada buruh industri.

Pengaruh dari perbankan dalam kegiatan penyediaan tempat tinggal adalah sebagai pemberi kredit pemilikan rumah. Peran perbankan yang lain adalah melakukan koordinasi dengan PT. Jamsostek dalam hal pemotongan kewajiban pembayaran sebagian uang muka yang telah dibayar oleh PT. Jamsostek melalui program PUMP.

“Salah satu bidang usaha kami adalah pemberian kredit pemilikan rumah. Jika yang mengajukan kredit ikut dalam program PUMP, kami akan berkoordinasi dengan PT. Jamsostek”.

4.2.2.5 Analisis Pengaruh Stakeholder dalam Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Berdasarkan uraian di atas, selanjutnya akan dilakukan penilaian tingkat pengaruh (*degree of influence*) masing-masing stakeholder. Penilaian tingkat pengaruh stakeholder didasarkan pada pengaruh yang sedang berlangsung saat ini. Tingkat pengaruh stakeholder dibagi menjadi 5 (lima), mulai dari tidak ada pengaruh (1), sedikit pengaruh (2), berpengaruh sedang (3), berpengaruh (4), dan sangat berpengaruh (5).

Pengaruh dan tingkat pengaruh stakeholder dalam penyediaan tempat tinggal dapat dilihat pada Tabel IV.9.

TABEL IV.9
PENGARUH DAN TINGKAT PENGARUH
STAKEHOLDER DALAM PENYEDIAAN TEMPAT
TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI

NO	KELOMPOK STAKEHOLDER	STAKEHOLDER	PENGARUH DALAM PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL	TINGKAT PENGARUH
1.	Buruh Industri	Buruh Industri yang bekerja pada perusahaan esar di kawasan industri Bergas	<ul style="list-style-type: none"> Sebagian besar masih sebatas pada usaha penyediaan tempat tinggal yang masih dapat dijangkau dengan pendapatan mereka yaitu tinggal di kamar-kamar sewa Sebagian kecil berusaha mencari informasi untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik Buruh industri anggota Jamsostek dapat mengikuti program PUMP 	2
2.	Pemerintah Kabupaten Semarang	BAPPEDA	<ul style="list-style-type: none"> Menyusun perencanaan tata ruang Kecamatan Bergas (RUTRK RDTRK IKK Bergas) Membuat perencanaan rusunawa dimana salah satu sasaran perencanaannya buruh industri Sebagai koordinator instansi-instansi yang ada di Kabupaten Semarang, baik instansi dalam lingkup Pemkab Semarang maupun di luar lingkup Pemkab Semarang, seperti perusahaan industri dan PT. Jamsostek 	5
		Dinas Cipta Karya	Membuat perencanaan teknis tempat tinggal bagi buruh industri sebagai bahan pengajuan proposal kepada Kementerian Perumahan Rakyat guna mendapatkan bantuan pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri.	4
		Dinas Perindustrian dan Perdagangan	Memberikan arahan kepada perusahaan industri untuk menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri	2
		Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan arahan atau anjuran kepada perusahaan industri mengenai pentingnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri Menyampaikan informasi yang berkaitan dengan program-program pemerintah mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri 	2

NO	KELOMPOK STAKEHOLDER	STAKEHOLDER	PENGARUH DALAM PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL	TINGKAT PENGARUH
3.	Perusahaan Industri	Perusahaan industri berskala besar (tenaga kerja lebih dari 100 orang) di kawasan industri Bergas	<ul style="list-style-type: none"> Sosialisasi program penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri Pemberian jaminan dari perusahaan kepada PT. Jamsostek untuk buruh industri yang ingin mengajukan permohonan keikutsertaan dalam program bantuan PUMP namun belum maksimal 	2
4.	Lembaga Keuangan	Koperasi Karyawan	Sudah berdiri lebih dari 1 tahun sehingga memenuhi syarat untuk pengurusan PUMP	2
		PT. Jamsostek	<ul style="list-style-type: none"> menyalurkan bantuan PUMP kepada peserta Jamsostek namun belum maksimal mensosialisasikan program PUMP kepada perusahaan industri 	4
		Perbankan	<ul style="list-style-type: none"> sebagai pemberi kredit pemilikan rumah melakukan koordinasi dengan PT. Jamsostek dalam hal pemotongan kewajiban pembayaran sebagian uang muka yang telah dibayar oleh PT. Jamsostek melalui program PUMP namun belum maksimal 	4
Keterangan : Tingkat Pengaruh : (1) Tidak ada pengaruh : tidak ada pengaruh sama sekali (2) Sedikit berpengaruh : memberikan dukungan yang bersifat informasi atau administratif namun belum berjalan maksimal (3) Berpengaruh sedang : memberikan dukungan yang bersifat informasi atau administratif dan sudah berjalan maksimal (4) Berpengaruh : memberikan dukungan yang bersifat perencanaan atau pembiayaan namun belum berjalan maksimal (5) Sangat berpengaruh : memberikan dukungan yang bersifat perencanaan atau pembiayaan dan sudah berjalan maksimal				

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.2.3 Pemetaan Stakeholder

Pemetaan stakeholder merupakan tahap akhir dari analisis stakeholder. Berdasarkan analisis yang dilakukan sebelumnya, stakeholder dapat dikelompokkan sesuai dengan tingkat kepentingan dan pengaruhnya dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Hasil analisis kepentingan dan pengaruh masing-masing stakeholder dipetakan. Tujuan

pemetaan stakeholder ini adalah untuk memperoleh tipologi stakeholder. Berikut ini pemetaan tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh stakeholder:

TABEL IV.10
PEMETAAN TINGKAT KEPENTINGAN DAN
TINGKAT PENGARUH STAKEHOLDER

		TINGKAT PENGARUH				
		Tidak Ada Pengaruh	Sedikit Pengaruh	Pengaruh Sedang	Berpengaruh	Sangat Berpengaruh
TINGKAT KEPENTINGAN	Tidak Penting					
	Sedikit Penting				Perbankan	
	Penting		Disperindag Disnakertrans Kopkar		PT.Jamsostek	
	Sangat Penting		Perusahaan Industri		Dinas CK	BAPPEDA
	Pemain Utama/ Kunci		Buruh Industri			

Keterangan :



: Kepentingan rendah, pengaruh rendah



: Kepentingan rendah, pengaruh tinggi



: Kepentingan tinggi, pengaruh rendah



: Kepentingan tinggi, pengaruh tinggi

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan tabel pemetaan tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh stakeholder tersebut maka dapat dilakukan pemetaan stakeholder. Hasil pemetaan stakeholder dapat dilihat pada Tabel IV.11. Peran masing-masing stakeholder pada upaya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri didasarkan pada tingkat kepentingan dan pengaruh dari masing-masing stakeholder tersebut. Berbasis pada pemetaan stakeholder,

beberapa perencanaan awal bisa dilakukan dengan membedakan kelompok stakeholder yang paling bisa dilibatkan pada beberapa tahap. Pendekatan yang tepat untuk melibatkan stakeholder adalah dengan membedakan tingkat pengaruh dan kepentingan.

TABEL IV.11
PEMETAAN STAKEHOLDER

	PENGARUH RENDAH	PENGARUH TINGGI
KEPENTINGAN RENDAH		Perbankan
KEPENTINGAN TINGGI	Buruh Industri Perusahaan Industri Disperindag Disnakertrans Koperasi Karyawan	BAPPEDA Dinas Cipta Karya PT. Jamsostek

Keterangan :



: Kepentingan rendah, pengaruh rendah
(bukan stakeholder)



: Kepentingan rendah, pengaruh tinggi
(stakeholder pendukung)



: Kepentingan tinggi, pengaruh rendah
(stakeholder utama)



: Kepentingan tinggi, pengaruh tinggi
(stakeholder kunci)

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Stakeholder kunci merupakan kelompok stakeholder yang paling kritis. Stakeholder ini harus dilibatkan secara penuh untuk memastikan dukungannya dalam penyediaan tempat tinggal. Stakeholder kunci merupakan stakeholder yang memiliki tingkat kepentingan dan pengaruh yang tinggi. Berdasarkan pemetaan stakeholder di atas stakeholder kunci dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri adalah BAPPEDA, Dinas Cipta Karya, dan PT. Jamsostek.

Stakeholder utama merupakan stakeholder yang memiliki kepentingan secara langsung terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri namun tingkat pengaruhnya masih rendah. Stakeholder ini merupakan stakeholder yang penting untuk dilibatkan namun perlu pemberdayaan untuk peningkatan peran. Berdasarkan pemetaan stakeholder di atas, stakeholder utamanya adalah buruh industri, perusahaan industri, Disperindag, Disnakertrans, dan koperasi karyawan.

Stakeholder pendukung adalah stakeholder yang tidak memiliki kepentingan secara langsung terhadap penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri namun memiliki kepedulian sehingga turut berpengaruh. Stakeholder pendukung dalam penyediaan tempat tinggal adalah perbankan. Sedangkan kelompok stakeholder yang tidak memiliki kepentingan dan pengaruh tidak dikategorikan sebagai stakeholder.

4.3 Analisis Potensi dan Kendala Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri

Analisis potensi dan kendala penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri merupakan tahapan awal dari analisis strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Potensi dan kendala ditinjau dari 2 (dua) sisi yaitu dari sisi internal (buruh industri) dan dari sisi eksternal (pemerintah, perusahaan industri, dan lembaga keuangan. Berdasarkan data-data yang diperoleh dan hasil analisis pada tahap sebelumnya, berikut ini pendistribusian potensi dan kendala dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dalam matrik SWOT:

TABEL IV.12
MATRIK SWOT POTENSI DAN KENDALA PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH
INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

NO	STAKE-HOLDER	FAKTOR INTERNAL		FAKTOR EKSTERNAL	
		KEKUATAN	KELEMAHAN	PELUANG	HAMBATAN
1.	Buruh Industri	1. Buruh industri memiliki gaji pokok minimal di atas UMK 2. Semua buruh industri sudah menjadi anggota Jamsostek 3. Sebagian besar buruh industri berstatus sebagai pegawai tetap 4. Semua buruh industri adalah anggota koperasi karyawan 5. Adanya serikat pekerja	1. Kemampuan pembiayaan tempat tinggal buruh masih rendah (13,6% - 18,2% dari total penghasilan) 2. Kurangnya pengetahuan mengenai program penyediaan tinggal 3. Kurangnya keaktifan buruh industri untuk mencari informasi		
2.	Pemerintah Kabupaten Semarang			1. Pemkab Semarang telah menyusun perencanaan tata ruang Kecamatan Bergas (RUTRK RDTRK IKK Bergas) 2. Pemkab Semarang telah membuat perencanaan rumah susun sederhana sewa dimana salah satu sasaran perencanaannya buruh industri	1. Pemkab Semarang secara mandiri belum memiliki anggaran yang memadai untuk pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri. 2. Pemkab Semarang tidak dapat menetapkan peraturan daerah untuk mewajibkan perusahaan industri untuk

NO	STAKE-HOLDER	FAKTOR INTERNAL		FAKTOR EKSTERNAL	
		KEKUATAN	KELEMAHAN	PELUANG	HAMBATAN
				3. Pemkab Semarang berperan sebagai koordinator instansi-instansi yang ada di Kabupaten Semarang 4. Pemkab Semarang memiliki aset daerah berupa tanah 5. Pemkab Semarang memiliki wewenang dalam hal perizinan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan 6. Pemkab Semarang memiliki kesempatan melakukan kerjasama dengan pihak lain.	menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri.
3.	Perusahaan Industri			1. Perusahaan industri memiliki kemampuan pembiayaan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industrinya. 2. Perusahaan industri berkenan menjadi penjamin bagi buruh industri yang telah memenuhi syarat untuk pengajuan bantuan PUMP	1. Kurangnya komitmen perusahaan untuk meningkatkan kesejahteraan buruh industri.
4.	Lembaga Keuangan			1. Terdapat program bantuan PUMP bagi peserta Jamsostek	1. Program bantuan PUMP kurang tersosialisasi dengan baik kepada buruh industri

NO	STAKE-HOLDER	FAKTOR INTERNAL		FAKTOR EKSTERNAL	
		KEKUATAN	KELEMAHAN	PELUANG	HAMBATAN
				2. Perputaran dana di Jamsostek yang berasal dari iuran Jamsostek besar nilainya. 3. Koperasi karyawan telah berdiri lebih dari 1 (tahun) sehingga memenuhi syarat keterlibatan dalam program PUMP. 4. Sudah ada penandatanganan kerjasama antara perbankan dengan PT. Jamsostek untuk menyalurkan bantuan PUMP. 5. Terdapat program subsidi kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Pemerintah Pusat yang disalurkan melalui perbankan 6. Adanya kemampuan finansial yang dimiliki oleh perbankan dalam pemberian kredit pemilikan rumah	2. Program subsidi suku bunga kurang tersampaikan dengan baik kepada buruh industri 3. Perputaran dana yang ada di koperasi karyawan masih dalam kisaran puluhan juta rupiah 4. Belum adanya wacana dari koperasi karyawan untuk terlibat dalam kegiatan penyediaan tempat tinggal buruh industri 5. Kurangnya dukungan dana bagi koperasi karyawan yang berasal dari perusahaan industri.

Sumber: Hasil Analisis, 2009

4.3.1 Penilaian IFAS (*Internal Factor Analysis Summary*) Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Penilaian IFAS merupakan penilaian hasil ringkasan faktor internal yang telah tertuang dalam matrik SWOT sebelumnya. Faktor internal yang dimaksud adalah faktor kekuatan dan kelemahan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas. Penilaian dilakukan dengan cara memberikan bobot dan nilai pada masing-masing faktor internal penyediaan tempat tinggal buruh industri tersebut.

Bobot yang diberikan mencerminkan tingkat keterkaitan kekuatan dan kelemahan tersebut terhadap terwujudnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas. Total bobot faktor internal adalah 1, sehingga diperlukan rating bobot sebagai angka pembandingan. Rating bobot diberikan dari rentang 1 hingga 3 dengan klasifikasi sebagai berikut:

- 1 : cukup penting, jika faktor tersebut berkaitan dengan hal di luar yang bersifat informasi, administrasi, perencanaan, dan pembiayaan
- 2 : penting, jika faktor tersebut berkaitan dengan informasi dan administrasi
- 3 : sangat penting, jika faktor tersebut berkaitan dengan kebijakan, perencanaan, dan pembiayaan.

Nilai yang diberikan mencerminkan sisi strategis kekuatan dan kelemahan tersebut mempengaruhi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Berikut ini klasifikasi nilai untuk masing-masing kekuatan dan peluang:

- 1 : rendah pengaruhnya, jika faktor tersebut saat ini belum berjalan
- 2 : sedang pengaruhnya jika faktor tersebut sudah berjalan namun belum maksimal
- 3 : tinggi pengaruhnya jika faktor tersebut sudah berjalan dengan maksimal

Penilaian IFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL IV.13
PENILAIAN IFAS PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BAGI BURUH INDUSTRI DI KAWASAN
INDUSTRI BERGAS

NO	IFAS (INTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY)	RATING BOBOT (RB)	BOBOT (B)	NILAI (N)	SKOR (B X N)
	KEKUATAN (STRENGTH)				
1.	Buruh industri memiliki gaji pokok minimal di atas Upah Minimum Kabupaten	3	3/18	3	0,500
2.	Semua buruh industri sudah menjadi anggota Jamsostek	2	2/18	3	0,333
3.	Sebagian besar buruh industri berstatus sebagai pegawai tetap	3	3/18	2	0,333
4.	Semua buruh industri adalah anggota koperasi karyawan	2	2/18	3	0,333
5.	Adanya organisasi/serikat pekerja	1	1/18	2	0,111
	Jumlah	11	11/18		1,690
	KELEMAHAN (WEAKNESS)				
1.	Kemampuan pembiayaan tempat tinggal buruh masih rendah (13,6% - 18,2% dari total penghasilan)	3	3/18	2	0,333
2.	Kurangnya pengetahuan mengenai program penyediaan tinggal	2	1/18	1	0,111
3.	Kurangnya keaktifan buruh industri untuk mencari informasi	2	1/18	1	0,111
	Jumlah	7	7/18		0,556
	TOTAL SKOR IFAS	18	1		2,167

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.3.2 Penilaian EFAS (*External Factor Analysis Summary*) Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Penilaian EFAS merupakan penilaian hasil ringkasan faktor eksternal yang telah tertuang dalam matrik SWOT sebelumnya. Faktor eksternal yang dimaksud adalah faktor peluang dan hambatan dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri di kawasan industri Bergas. Penilaian dilakukan dengan cara memberikan bobot dan nilai pada masing-masing faktor eksternal penyediaan tempat tinggal buruh industri tersebut.

Bobot yang diberikan mencerminkan tingkat keterkaitan peluang dan hambatan tersebut terhadap terwujudnya penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas. Total bobot faktor eksternal adalah 1, sehingga diperlukan rating bobot sebagai angka pembanding. Rating bobot diberikan dari rentang 1 hingga 3 dengan klasifikasi sebagai berikut:

- 1 : cukup penting, jika berkaitan dengan hal di luar yang bersifat informasi, administrasi, perencanaan, dan pembiayaan
- 2 : penting, jika berkaitan dengan informasi dan administrasi
- 3 : sangat penting, jika berkaitan dengan kebijakan, perencanaan, dan pembiayaan

Nilai yang diberikan mencerminkan sisi strategis peluang dan hambatan tersebut mempengaruhi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Rentang nilai diberikan dari 1 hingga 3 dengan klasifikasi sebagai berikut:

- 1 : rendah pengaruhnya, jika faktor tersebut saat ini belum berjalan
- 2 : sedang pengaruhnya jika faktor tersebut sudah berjalan namun belum maksimal
- 3 : tinggi pengaruhnya jika faktor tersebut sudah berjalan dengan maksimal

Penilaian EFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL IV.14
PENILAIAN EFAS PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL
BAGI BURUH INDUSTRI DI KAWASAN
INDUSTRI BERGAS

NO	EFAS (EXTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY)	RATING BOBOT (RB)	BOBOT (B)	NILAI (N)	SKOR (B X N)
	PELUANG (OPPORTUNITY)				
1.	Pemerintah Kab. Semarang telah menyusun perencanaan tata ruang Kecamatan Bergas (RUTRK RDTRK IKK Bergas)	3	3/56	3	0,161
2.	Pemkab Semarang telah membuat perencanaan rusunawa dimana salah satu sasaran perencanaannya buruh industri	3	3/56	3	0,161
3.	Pemerintah Kab. Semarang berperan sebagai koordinator instansi-instansi yang ada di Kabupaten Semarang	2	2/56	2	0,071
4.	Pemkab Semarang memiliki aset daerah berupa tanah	3	3/56	3	0,161
5.	Pemkab Semarang memiliki wewenang dalam hal perizinan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan	3	2/56	3	0,161
6.	Pemkab Semarang memiliki kesempatan untuk melakukan kerjasama dengan pihak lain	1	2/56	2	0,036
7.	Perusahaan industri memiliki kemampuan pembiayaan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industrinya.	3	3/56	2	0,107
8.	Perusahaan industri berkenan menjadi penjamin bagi buruh industri yang telah memenuhi syarat untuk pengajuan bantuan PUMP	2	2/56	2	0,071
9.	Terdapat program bantuan PUMP bagi peserta Jamsostek	3	3/56	2	0,107

NO	EFAS (EXTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY)	RATING BOBOT (RB)	BOBOT (B)	NILAI (N)	SKOR (B X N)
10.	Perputaran dana di Jamsostek yang berasal dari iuran Jamsostek besar nilainya.	3	3/56	3	0,161
11.	Koperasi karyawan telah berdiri lebih dari 1 (tahun) sehingga memenuhi syarat keterlibatan dalam program PUMP.	2	2/56	3	0,107
12.	Sudah ada penandatanganan kerjasama antara perbankan dengan PT. Jamsostek untuk menyalurkan bantuan PUMP.	3	2/56	3	0,161
13.	Terdapat program subsidi kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Pemerintah Pusat yang disalurkan melalui perbankan	3	3/56	2	0,107
Jumlah		34	34/56		1,571
HAMBATAN (THREAT)					
1.	Pemkab Semarang secara mandiri belum memiliki anggaran yang memadai untuk pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri.	3	3/56	3	0,161
2.	Pemkab Semarang tidak dapat menetapkan perda yang mewajibkan perusahaan untuk menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri.	3	2/56	3	0,161
3.	Kurangnya komitmen perusahaan untuk meningkatkan kesejahteraan buruh industri.	3	2/56	3	0,161
4.	Program bantuan PUMP kurang tersosialisasi dengan baik kepada buruh industri	2	1/56	2	0,071
5.	Program subsidi suku bunga kurang tersampaikan dengan baik kepada buruh industri	2	1/56	2	0,071
6.	Perputaran dana yang ada di koperasi karyawan masih dalam kisaran puluhan juta rupiah	3	3/56	3	0,161
7.	Belum adanya wacana dari koperasi karyawan untuk terlibat dalam kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri	3	3/56	3	0,161
8.	Kurangnya dukungan dana bagi koperasi karyawan yang berasal dari perusahaan industri	3	3/56	3	0,161
Jumlah		22	22/56		1,107
TOTAL SKOR EFAS		56	1		2,678

Sumber : Hasil Analisis, 2009

4.3.3 Pengelompokan Posisi SAP (Strategic Advantage Profile) Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Hasil dari penilaian IFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas kemudian dianalisis ke dalam matrik posisi SAP. Analisis ini bertujuan untuk melihat posisi profil keuntungan strategi dari penyediaan

tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas tersebut. Nilai IFAS adalah 2,167. Nilai IFAS ini dimasukkan ke dalam matrik posisi SAP sehingga diperoleh profil keuntungan strategi untuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas berada pada posisi menguntungkan.

TABEL IV.15
PENGELOMPOKAN POSISI SAP PENYEDIAAN
TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI DI
KAWASAN INDUSTRI BERGAS

	NILAI	POSISI
Nilai IFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas 2,167	1,000 – 1,333	Hindari (<i>Avoid</i>)
	1,334 – 1,666	Lemah (<i>Weak</i>)
	1,667 – 2,000	Dapat dipertahankan (<i>Tenable</i>)
	2,001 - 2,333	Menguntungkan (<i>Favourable</i>)
	2,334 – 2,666	Kuat (<i>Strong</i>)
	2,667 – 3,000	Menonjol (<i>Dominant</i>)

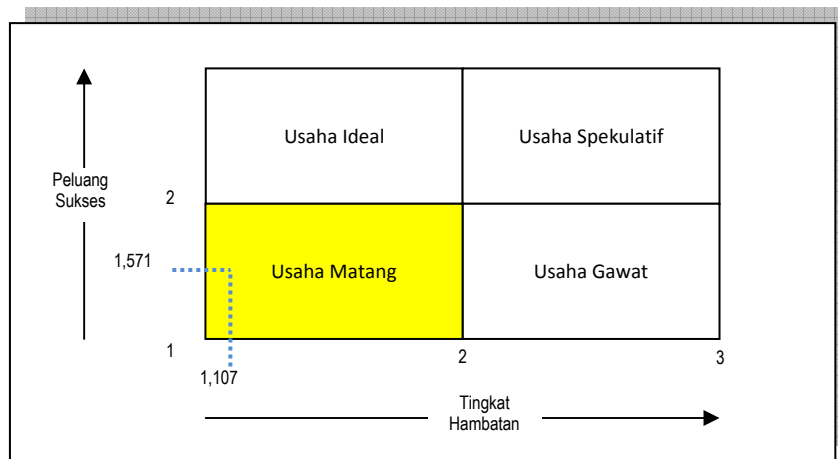
Sumber : Hasil Analisis, 2009

Nilai SAP yang berada pada posisi menguntungkan menunjukkan bahwa faktor internal yang berasal dari stakeholder internal yaitu buruh industri menguntungkan untuk mendukung usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

4.3.4 Analisis Matrik ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Hasil dari penilaian EFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas kemudian dianalisis ke dalam matrik ETOP. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui posisi usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh

industri di kawasan industri Bergas. Nilai EFAS penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas yaitu skor peluang sukses 1,571 dan skor tingkat ancaman 1,107. Nilai EFAS ini dianalisis ke dalam matrik ETOP sehingga diperoleh profil stakeholder eksternal di luar buruh industri dalam rangka penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas berada pada tingkatan usaha matang (Lihat Gambar 4.2).



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.2
MATRIK ETOP PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI
BURUH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

Berdasarkan hasil tersebut di atas yang menunjukkan bahwa profil stakeholder eksternal berada pada usaha matang dapat diartikan bahwa peluang yang ada dari stakeholder eksternal cukup tinggi sedangkan hambatan eksternal cukup rendah sehingga stakeholder eksternal yang ada dapat mendukung secara matang usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

4.3.5 Analisis Kombinasi Posisi SAP dan ETOP Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Berdasarkan sintesis pengelompokan SAP dan analisis ETOP, dilakukan analisis kombinasi posisi SAP dan ETOP dengan tujuan untuk mengetahui prospek usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas. Posisi SAP berada pada posisi menguntungkan dan ETOP berada pada usaha matang, maka diperoleh bahwa penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri prospektif untuk dilakukan.

TABEL IV.16
KOMBINASI POSISI SAP DAN ETOP
PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH
INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

		E T O P				KETERANGAN
		Ideal	Matang	Spekulatif	Gawat	
S A P	Hindari	P	P	P	P	P : <i>Prospective</i> (prospektif untuk dilakukan) U : <i>Unprospective</i> (tidak prospektif untuk dilakukan)
	Lemah	P	P	P	P	
	Dapat Dipertahankan	P	P	P	U	
	Menguntungkan	P	P	U	U	
	Kuat/ yakin	P	U	U	U	
	Menonjol	U	U	U	U	

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Kombinasi dari kekuatan dan kelemahan internal serta peluang dan hambatan eksternal menunjukkan bahwa usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah suatu usaha yang prospektif untuk dilakukan apabila terjalin kerjasama yang baik antara stakeholder internal dengan eksternal.

Usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri tidak hanya menguntungkan ditinjau dari peningkatan kesejahteraan buruh industri dan kemajuan perusahaan saja, namun secara ekonomi usaha ini juga menguntungkan bagi stakeholder yang terlibat meskipun orientasi utamanya bukanlah pada keuntungan finansial. Berdasarkan hasil wawancara dengan Koperasi Karyawan Pelita Sejahtera Abadi, penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri yang sudah dijalankan merupakan salah satu bentuk investasi perusahaan, namun tidak mengesampingkan tujuan utama yaitu peningkatan kesejahteraan buruh industri, sehingga berbeda dengan pengembang perumahan pada umumnya, margin keuntungan yang diperoleh koperasi karyawan ini lebih kecil secara finansial.

4.4 Analisis Alternatif Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Analisis ini bertujuan untuk menggali beberapa alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas dengan menggunakan kekuatan buruh industri sebagai faktor internal dan memanfaatkan peluang dari stakeholder lain guna mengoptimalkan usaha serta memperkecil kelemahan buruh industri maupun hambatan dari stakeholder eksternal. Alternatif strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL IV.17
MATRIK TOWS STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI
DI KAWASAN INDUSTRI BERGAS

MATRIK TOWS	IFAS (Internal Factor Analysis Summary)	
EFAS <i>(Eksternal Factor Analysis Summary)</i> O (Opportunity) – Peluang	S (Strength) – Kekuatan A. Buruh industri memiliki gaji pokok minimal di atas UMK B. Semua buruh industri sudah menjadi anggota Jamsostek C. Sebagian besar buruh industri berstatus sebagai pegawai tetap D. Semua buruh industri adalah anggota koperasi karyawan E. Adanya organisasi/serikat pekerja	W (Weakness) – Kelemahan A. Kemampuan pembiayaan tempat tinggal buruh masih rendah (13,6% - 18,2% dari total penghasilan) B. Kurangnya pengetahuan mengenai program penyediaan tinggal C. Kurangnya keaktifan buruh industri untuk mencari informasi
	S-O Strategies 1. Keikutsertaan buruh industri dalam program kredit pemilikan rumah dengan memanfaatkan program PUMP dan program subsidi KPR dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMPnya [(A),(B),(C),(D) – (H),(I),(K),(L),(M),(N)] 2. Kerjasama antara Pemerintah Kab. Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri. [(A),(B),(C) – (B),(C),(D),(E),(F),(J)] 3. Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan [(A),(C) – (E),(G)]	W-O Strategies 1. Peningkatan wawasan baik bagi buruh maupun perusahaan industri mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan melibatkan Pemerintah, PT. Jamsostek, perusahaan industri, koperasi karyawan. Kegiatan ini diprakarsai oleh pemerintah sebagai peningkatan fungsi koordinasi. [(B),(C) – (C)] 2. Keikutsertaan buruh industri dalam program kredit pemilikan rumah dengan memanfaatkan program PUMP dan program subsidi KPR dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMPnya [(A) – (H),(I),(K),(L),(M),(N)] 4. Kerjasama antara Pemerintah Kab. Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri. [(A) – (B),(C),(D),(E),(F),(J)]

<p>I. Terdapat program bantuan PUMP bagi peserta Jamsostek</p> <p>J. Perputaran dana di Jamsostek yang berasal dari iuran Jamsostek besar nilainya.</p> <p>K. Koperasi karyawan telah berdiri lebih dari 1 (tahun) sehingga memenuhi syarat keterlibatan dalam program PUMP.</p> <p>L. Sudah ada penandatanganan kerjasama antara perbankan dengan PT. Jamsostek untuk menyalurkan bantuan PUMP.</p> <p>M. Terdapat program subsidi kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Pemerintah Pusat yang disalurkan melalui perbankan</p> <p>N. Adanya kemampuan finansial yang dimiliki oleh perbankan dalam pemberian kredit pemilikan rumah</p>		<p>4. Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan</p> <p>[(A) – (E)(G)]</p>
<p><i>T (Threat) – Hambatan</i></p> <p>A. Pemkab Semarang secara mandiri belum memiliki anggaran yang memadai untuk pembangunan fisik tempat tinggal bagi buruh industri.</p> <p>B. Pemkab Semarang tidak dapat menetapkan peraturan daerah untuk mewajibkan perusahaan industri untuk menyediakan tempat tinggal bagi buruh industri.</p> <p>C. Kurangnya komitmen perusahaan untuk meningkatkan kesejahteraan buruh industri.</p> <p>D. Program bantuan PUMP kurang tersosialisasi dengan baik kepada buruh industri</p> <p>E. Program subsidi suku bunga kurang tersampaikan dengan baik kepada buruh industri</p> <p>F. Perputaran dana yang ada di kopkar masih dalam kisaran puluhan juta rupiah</p> <p>G. Belum adanya wacana dari kopkar untuk terlibat dalam kegiatan penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri</p> <p>H. Kurangnya dukungan dana bagi kopkar yang berasal dari perusahaan industri.</p>	<p><i>S-T Strategies</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peningkatan peran organisasi/serikat kerja sebagai sumber informasi program penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri baik program PUMP maupun program subsidi suku bunga [(E) – (D),(E)] 2. Peningkatan dukungan buruh industri terhadap koperasi karyawan dan perusahaan industri untuk pengembangan usaha ke arah penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri [(A)(C)(D) – (C)(F),(G)] 	<p><i>W-T Strategies</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mendorong peningkatan keaktifan buruh industri untuk mencari informasi mengenai penyediaan tempat tinggal sehingga buruh dapat memanfaatkan program PUMP dan subsidi bunga yang selama ini belum tersosialisasi dengan baik [(B),(C) – (D),(E)]

Sumber: Hasil Analisis, 2009

4.5 Analisis Prioritas Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Penentuan prioritas strategi ini merupakan tahapan penilaian dari alternatif strategi hasil analisis matrik TOWS. Penentuan prioritas strategi dimaksudkan untuk mengetahui strategi mana dari keempat strategi tersebut yang paling efektif dan efisien serta memiliki nilai strategis yang paling tinggi dalam menjawab permasalahan yang ada. Penilaian dilakukan dengan cara memberikan bobot dan nilai pada masing-masing langkah-langkah strategis. Bobot merupakan tingkat keterkaitan strategi dengan usaha penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Klasifikasi bobot untuk masing-masing strategi adalah sebagai berikut :

- 1 : cukup penting, jika output yang dihasilkan sebatas pada munculnya wacana penyediaan tempat tinggal
- 2 : penting, jika output yang dihasilkan sebatas pada peningkatan informasi mengenai penyediaan tempat tinggal
- 3 : sangat penting, jika output yang dihasilkan sampai pada terwujudnya tempat tinggal

Nilai mencerminkan sisi strategis alternatif strategi tersebut untuk dilaksanakan guna mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Berikut ini klasifikasi nilai untuk masing-masing kekuatan dan peluang :

- 1 : rendah, jika sama sekali belum ada rintisan upaya tersebut

- 2 : sedang, jika sudah ada rintisan upaya tersebut namun belum maksimal
- 3 : tinggi, jika sudah ada rintisan upaya tersebut dan berjalan maksimal

Penilaian prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL IV.18
PENENTUAN PRIORITAS STRATEGI PENYEDIAAN
TEMPAT TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI DI
KAWASAN INDUSTRI BERGAS

NO	ALTERNATIF STRATEGI	BOBOT (B)	NILAI (N)	SKOR (B X N)
STRATEGI S - O				
1.	Keikutsertaan buruh industri dalam program kredit pemilikan rumah dengan memanfaatkan program PUMP dan program subsidi KPR dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMPnya	3	2	6
2.	Kerjasama antara Pemerintah Kab. Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri.	3	2	6
3.	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan	3	1	3
Jumlah Skor Strategi S-O				15
STRATEGI W - O				
1.	Peningkatan wawasan baik bagi buruh industri maupun perusahaan mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan melibatkan Pemerintah, PT. Jamsostek, perusahaan industri, koperasi karyawan. Kegiatan ini diprakarsai oleh pemerintah sebagai peningkatan fungsi koordinasi dengan melibatkan juga perusahaan industri dan koperasi karyawan yang sudah sukses memfasilitasi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industrinya untuk berbagi pengalaman.	2	1	2
2.	Keikutsertaan buruh industri dalam program kredit pemilikan rumah dengan memanfaatkan program PUMP dan program subsidi KPR dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMPnya	3	2	6
3.	Kerjasama antara Pemerintah Kab. Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri.	3	2	6

NO	ALTERNATIF STRATEGI	BOBOT (B)	NILAI (N)	SKOR (B X N)
4.	Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan.	3	1	3
	Jumlah Skor Strategi W-O			17
	STRATEGI S-T			
1.	Peningkatan peran organisasi/serikat kerja sebagai sumber informasi program penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri baik program PUMP maupun program subsidi suku bunga	2	2	4
2.	Peningkatan dukungan buruh industri terhadap koperasi karyawan dan perusahaan industri untuk pengembangan usaha ke arah penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri	1	2	2
	Jumlah Skor Strategi S-T			6
	STRATEGI W-T			
1.	Mendorong peningkatan keaktifan buruh industri untuk mencari informasi mengenai penyediaan tempat tinggal sehingga buruh dapat memanfaatkan program PUMP dan subsidi bunga yang selama ini belum tersosialisasi dengan baik	2	2	4
	Jumlah Skor Strategi W-T			4

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan penilaian alternatif strategi tersebut, terlihat bahwa total skor tertinggi adalah skor strategi W-O sehingga prioritas strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas adalah memperbaiki kelemahan stakeholder internal (buruh industri) dengan memanfaatkan peluang dari stakeholder eksternal, yaitu :

1. Peningkatan wawasan baik bagi buruh industri maupun perusahaan mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan melibatkan Pemerintah, PT. Jamsostek, perusahaan industri, dan koperasi karyawan. Kegiatan ini diprakarsai oleh pemerintah sebagai bentuk peningkatan fungsi koordinasi (Strategi 1).

2. Keikutsertaan buruh industri dalam program kredit pemilikan rumah dengan memanfaatkan program Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) dan program subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMP (Strategi 2).
3. Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri (Strategi 3).
4. Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan (Strategi 4).

4.6 Analisis Bentuk Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Bagian ini akan membahas mengenai bentuk penyediaan tempat tinggal berdasarkan strategi penyediaan tempat tinggal dan karakteristik buruh industri yang telah dibahas sebelumnya pada bab ini serta preferensi buruh industri yang telah dibahas pada Bab III. Berdasarkan hasil analisis sebelumnya bentuk penyediaan tempat tinggal yang dapat digunakan bagi buruh industri di kawasan industri Bergas ada 2 (dua) bentuk, yaitu rumah tinggal berstatus hak milik dan rumah tinggal yang berstatus sewa.

4.6.1 Penyediaan Tempat Tinggal Berupa Rumah Berstatus Hak Milik

Berdasarkan analisis karakteristik buruh industri di kawasan industri Bergas, terlihat bahwa buruh industri dengan penghasilan di atas Rp. 1.200.000,00 cenderung untuk tinggal di rumah sendiri yang berstatus hak milik (30% dari responden berpenghasilan Rp. 1.200.000,00 - Rp. 1.400.000,00 dan 100% dari responden berpenghasilan di atas Rp. 1.400.000,00). Fungsi rumah bagi buruh industri dengan jenjang penghasilan tersebut ada pada tahap *security* dimana rumah akan memberikan jaminan ke masa depan bagi penghuninya. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka bentuk penyediaan tempat tinggal yang tepat bagi buruh industri dengan tingkat penghasilan di atas Rp. 1.200.000,00 adalah rumah tinggal berstatus hak milik.

Bentuk penyediaan tempat tinggal rumah milik ini merupakan perwujudan dari strategi 1, 2, dan 4. Tahap awal dari penyediaan tempat tinggal berupa rumah milik ini adalah pelaksanaan strategi yang pertama, yaitu peningkatan wawasan baik bagi buruh industri maupun perusahaan mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Hal ini dijadikan sebagai tahapan yang paling awal karena sebenarnya dukungan sumber daya stakeholder eksternal cukup tinggi yaitu ada 13 faktor peluang yang mendukung strategi W-O (peluang B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, dan N) hanya saja belum dimanfaatkan secara optimal karena kurangnya wawasan yang dimiliki oleh stakeholder mengenai potensi yang mereka miliki.

Peningkatan wawasan para stakeholder dikoordinasi oleh Pemerintah Kabupaten Semarang, yaitu oleh BAPPEDA Kabupaten Semarang yaitu dengan memberikan informasi dan arahan mengenai usaha-usaha yang dapat ditempuh oleh masing-masing stakeholder guna mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri. Hal lain yang perlu ditekankan adalah pentingnya kerjasama antar stakeholder dalam pelaksanaan usaha tersebut.

Peningkatan wawasan para stakeholder dapat efektif dilakukan dengan cara melibatkan pihak lain di luar stakeholder yang terlibat, yaitu PT. Apac Inti Corpora. Kesuksesan yang diraih oleh PT. Apac Inti Corpora dapat memberikan keyakinan bagi perusahaan industri lainnya bahwa sebenarnya mereka mampu untuk berperan lebih banyak dalam mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industrinya. Usaha ini merupakan bagian dari peningkatan keberdayaan (pemberdayaan) perusahaan industri sehingga dapat meningkatkan perannya dari stakeholder utama menjadi stakeholder kunci. Peran perusahaan industri yang semula hanya mensosialisasikan program PUMP dan memberikan jaminan kepada PT. Jamsostek dalam pengajuan PUMP dapat meningkat menjadi penyedia tempat tinggal dalam bentuk rumah milik.

Bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat diawali dengan proyek percontohan dimana perusahaan industri yang akan menjadi percontohan adalah PT. Sido Muncul. Perusahaan ini dipilih karena perusahaan industri tersebut sudah memiliki wacana membantu penyediaan tempat tinggal buruh

industri dalam bentuk rumah milik dan sudah disetujui pada tingkat direksi. Alasan lainnya adalah karena orientasi pasar dari perusahaan ini lebih banyak pada pangsa pasar dalam negeri sehingga perusahaan ini lebih stabil.

Keterlibatan Pemerintah Kabupaten Semarang dalam mendukung proyek percontohan kerjasama penyediaan tempat tinggal ini adalah dengan cara pemberian kemudahan atau insentif dalam perizinan, misal dalam bentuk pemberian keringanan biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Insentif ini diberikan sebagai stimulus bagi perusahaan industri agar meningkatkan perannya dalam penyediaan tempat tinggal. Bentuk proyek percontohan ini merupakan implementasi dari strategi yang ketiga, yaitu penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh pemerintah dalam kemudahan perizinan.

Dukungan pembiayaan penyediaan tempat tinggal berstatus hak milik diperoleh dari program bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) dari PT. Jamsostek. Besarnya PUMP yang diberikan kepada buruh industri maksimal adalah Rp. 20.000.000,00 dengan bunga 6% per tahun. Dukungan pembiayaan selain dari PUMP adalah subsidi selisih bunga KPR perbankan. Bagan keterlibatan stakeholder dalam penyediaan rumah milik dapat dilihat pada Gambar 4.3.

GAMBAR 4.3
BAGAN KETERLIBATAN STAKEHOLDER DALAM
PENYEDIAAN RUMAH MILIK BAGI BURUH INDUSTRI

TABEL IV.19
SUKU BUNGA KPR BERSUBSIDI

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah	Suku Bunga Bersubsidi (% per Tahun)										
		Tahun										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	55.000.000	7*	7*	7	10,5	11,75	11,75	BP				
II	41.500.000	4,5*	4,5*	4,5	5	7,5	10	11	11	BP		
III	28.000.000	1*	1*	1	2	2,5	3	3	3,75	4,5	5,5	BP

Keterangan :
 Penghasilan Kelompok Sasaran I : Rp. 1.700.000,00 ≤ Penghasilan ≤ Rp. 2.500.000,00
 Penghasilan Kelompok Sasaran II : Rp. 1.000.000,00 ≤ Penghasilan < Rp. 1.700.000,00
 Penghasilan Kelompok Sasaran III : Penghasilan < Rp. 1.000.000,00

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah	Suku Bunga Bersubsidi (% per Tahun)									
		Tahun									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BP		: Bunga pasar									
*		: Tahun pertama & kedua hanya membayar komponen bunga saja									
Kelompok sasaran tersebut diperbolehkan memiliki rumah dengan harga mengikuti kelompok sasaran lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimal yang diberlakukan bagi kelompok sasaran asal (Pasal 8 ayat 1)											
Kelompok sasaran tersebut diperbolehkan memiliki rumah dengan batas harga mengikuti kelompok sasaran lebih tinggi dengan ketentuan skim dan nilai subsidi maksimum yang diterimanya mengikuti kelompok sasaran yang dipilih (Pasal 8 ayat 2)											

Sumber: Permenpera, 2008

Berdasarkan keterlibatan stakeholder tersebut diatas, dengan menggunakan asumsi besarnya Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) yang diterima buruh adalah sebesar Rp. 13.000.000,00 dan dengan didasarkan pada suku bunga KPR bersubsidi pada Tabel IV.19, maka besarnya angsuran yang harus dikeluarkan oleh buruh industri setiap bulan adalah sebagai berikut:

TABEL IV.20
BESARNYA ANGSURAN PER BULAN YANG HARUS DIBAYAR

Tahun Ke	Angsuran Per Bulan Berdasarkan Tipe Rumah dan Harga Jual		
	Tipe 21/60	Tipe 22/60	Tipe 30/60
	Harga Jual Rp. 41.500.000,00	Harga Jual Rp. 42.750.000,00	Harga Jual Rp. 51.500.000,00
1	Rp. 232.958,33	Rp. 305.875,00	Rp. 356.916,67
2	Rp. 217.718,07	Rp. 285.864,49	Rp. 333.566,98
3	Rp. 337.087,20	Rp. 385.518,77	Rp. 461.722,29
4	Rp. 321.409,79	Rp. 412.115,88	Rp. 497.178,00
5	Rp. 329.207,02	Rp. 402.258,24	Rp. 486.325,69

Tahun Ke	Angsuran Per Bulan Berdasarkan Tipe Rumah dan Harga Jual		
	Tipe 21/60	Tipe 22/60	Tipe 30/60
	Harga Jual Rp. 41.500.000,00	Harga Jual Rp. 42.750.000,00	Harga Jual Rp. 51.500.000,00
6	Rp. 334.110,22	Rp. 375.942,28	Rp. 454.509,99
7	Rp. 321.702,96	Rp. 364.609,05	Rp. 441.579,86
8	Rp. 300.656,97	Rp. 340.756,12	Rp. 412.691,46
9	Rp. 295.010,29	Rp. 318.463,67	Rp. 385.692,95
10	Rp. 275.710,55	Rp. 297.629,59	Rp. 360.460,71
11	Rp. 199.297,97	Rp. 219.783,06	Rp. 278.503,72
12	Rp. 186.259,78	Rp. 205.404,73	Rp. 260.283,85
13	Rp. 174.074,57	Rp. 191.967,03	Rp. 243.255,93
14	Rp. 162.686,51	Rp. 179.408,44	Rp. 227.342,00
15	Rp. 152.043,47	Rp. 167.671,44	Rp. 212.469,15

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Besarnya angsuran tersebut merupakan jumlah antara angsuran PUMP selama 10 tahun dengan angsuran KPR selama jangka waktu 15 tahun. Jangka waktu 15 tahun merupakan jangka waktu yang ideal mengingat usia pensiun buruh industri adalah 55 tahun, sehingga dengan buruh industri dapat melunasi rumahnya sebelum masa pensiunnya. Nilai angsuran tersebut merupakan nilai uang pada saat ini dengan mempertimbang laju inflasi yang diasumsikan 7%. Harga jual yang ada merupakan harga jual hasil survey atas rumah milik yang ditawarkan oleh PT. Apac Inti Corpora bagi buruh industrinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan General Affair PT. Apac Inti Corpora, pengeluaran ideal untuk penyediaan tempat tinggal bagi seorang buruh industri adalah sebesar sepertiga dari

penghasilan totalnya karena jika lebih dari angka tersebut maka buruh industri akan berusaha mencari penghasilan tambahan sehingga kinerjanya akan menurun. Dengan tingkat penghasilan minimal buruh industri yang menjadi sasaran penyediaan tempat tinggal berupa rumah milik adalah Rp. 1.200.000,00 maka pengeluaran ideal bagi buruh industri untuk mengangsur rumah adalah sepertiga dari Rp. 1.200.000,00 yaitu Rp. 400.000,00 per bulan.

Berdasarkan Tabel IV.20 di atas, terlihat bahwa rumah dengan tipe 21/ 60 masih dapat dijangkau oleh buruh industri karena angsuran maksimalnya adalah Rp. 334.110,22 per bulan yaitu pada tahun ke-6. Hal ini karena pada RSH tipe 21/ 66, harga rumahnya adalah Rp. 41.500.000,00 dimana bagi kelompok sasaran II (penghasilan antara Rp. 1.000.000,00 hingga Rp. 1.700.000,00) subsidi selisih suku bunga yang diberikan oleh Pemerintah cukup besar bahkan hingga pada tahun ke-8.

RSH tipe 22/ 60 juga masih dapat dijangkau oleh buruh industri yang berpenghasilan total Rp. 1.200.000,00 karena angsuran maksimalnya sebagian besar masih berada di bawah kisaran Rp. 400.000,00, hanya pada tahun ke-4 sebesar Rp. 412.115,88 dan pada tahun ke-5 sebesar Rp. 402.258,24. Meskipun pada tahun ke-4 dan tahun ke-5 nilai angsuran berada di atas Rp. 400.000,00 namun buruh industri dianggap masih mampu untuk menjangkaunya karena hanya sedikit diatas nilai Rp. 400.000,00.

RSH tipe 30/ 66 sulit untuk dijangkau bagi buruh industri yang berpenghasilan RP. 1.200.000,00 karena nilai

angsuran selama 6 tahun berturut-turut yaitu pada tahun ke-3 hingga ke-8 berada di atas Rp. 400.000,00. Tipe ini dimungkinkan bagi buruh industri yang penghasilan totalnya di atas Rp. 1.500.000,00. Jika buruh industri menginginkan RSH tipe30/ 66 ini, maka buruh industri yang berpenghasilan Rp. 1.200.000,00 harus memiliki komitmen yang tinggi untuk lebih giat menabung sehingga pengeluaran untuk penyediaan tempat tinggalnya lebih dari sepertiga penghasilannya (kurang lebih 42% dari penghasilan total).

Sejalan dengan asumsi pengeluaran ideal untuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah sepertiga dari penghasilan total, tingkat kemampuan buruh industri dalam penyediaan tempat tinggal menunjukkan bahwa buruh industri memiliki kemampuan untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah. Berikut ini tabel yang menggambarkan tingkat kemampuan buruh industri untuk memiliki rumah:

TABEL IV.21
BESARNYA PENGELUARAN PENYEDIAAN TEMPAT
TINGGAL EKSISTING DAN PENGHASILAN YANG
DAPAT DITABUNG

PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL EKSISTING	PENGHASILAN YANG DAPAT DITABUNG SETIAP BULAN										JUMLAH
	Kurang dari Rp. 100.000,-		Rp. 100.000,- sd Rp.200.000,-		Rp. 200.000,- sd Rp.300.000,-		Rp. 300.000,- sd Rp.400.000,-		Lebih dari Rp. 400.000,-		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Kurang dari Rp. 75.000,-	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1

PENGELUARAN UNTUK PENYEDIAAN TEMPAT TINGGAL EKSISTING	PENGHASILAN YANG DAPAT DITABUNG SETIAP BULAN										JUMLAH
	Kurang dari Rp. 100.000,-		Rp. 100.000,- sd Rp.200.000,-		Rp. 200.000,- sd Rp.300.000,-		Rp. 300.000,- sd Rp.400.000,-		Lebih dari Rp. 400.000,-		
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	
Rp. 75.000,- sd Rp. 100.000,-	8	56%	5	31%	2	13%	0	0%	0	0%	16
Rp. 100.000,- sd Rp. 150.000,-	4	30%	8	65%	8	5%	0	0%	0	0%	20
Rp. 150.000,- sd Rp. 200.000,-	5	35%	4	41%	5	0%	3	18%	0	6%	17
Lebih dari Rp. 400.000,-	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%	1
JUMLAH	1	2%	16	29%	20	36%	17	31%	1	2%	55

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan tabel tersebut di atas, terlihat bahwa bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri berupa rumah milik lebih ditujukan pada buruh industri yang saat ini pengeluaran penyediaan tempat tinggalnya berada pada kisaran lebih dari Rp. 150.000,00 (9 responden dari 55 responden yang masih tinggal di rumah kontrak atau kamar sewa). Hal ini karena jika pengeluaran eksisting mereka untuk penyediaan tempat tinggal jika dijumlahkan dengan penghasilan yang dapat ditabung dapat mencapai lebih dari Rp. 400.000,00.

Kegiatan percontohan yang melibatkan PT. Sido Muncul ini selanjutnya dapat diikuti oleh perusahaan industri yang lain, baik dengan cara mandiri maupun dengan kerjasama antara beberapa perusahaan industri.

4.6.2 Penyediaan Tempat Tinggal Berupa Rumah Berstatus Sewa

Karakteristik buruh industri yang kedua adalah buruh yang berpenghasilan total di bawah Rp. 1.200.000,00. Buruh industri pada tingkatan pendapatan ini adalah mereka yang menempatkan rumah pada fungsi sebagai fungsi *opportunity* yaitu rumah diterjemahkan sebagai pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja. Buruh industri dengan karakteristik seperti ini lebih cenderung untuk mengutamakan jarak antara lokasi tempat tinggal dengan tempat bekerja. Berdasarkan hasil survey, sebagian besar buruh industri tidak berkeinginan untuk tinggal menetap di sekitar kawasan industri (64% dari responden), sehingga bentuk penyediaan yang tepat untuk buruh industri yang berkarakteristik seperti ini adalah bentuk tempat tinggal sewa.

Penyediaan tempat tinggal dalam bentuk rumah sewa dapat terwujud melalui kerjasama antara pemerintah dengan PT. Jamsostek. Pemerintah sebagai penyedia lahan dan PT. Jamsostek sebagai penyandang dana kegiatan konstruksi (strategi 3). Bentuk kerjasama yang mungkin dilakukan adalah pola *Build Operate Leasehold Transfer* (BOT) dimana PT. Jamsostek bertanggung jawab dalam pembiayaan, pelaksanaan konstruksi, dan pengoperasian selama kontrak. Setelah selesai masa kontrak sewa berakhir, fasilitas (rusunawa) diserahkan kepada pemerintah dan menjadi aset pemerintah.

Lahan yang akan digunakan untuk pembangunan tempat tinggal dalam bentuk rumah sewa ini lokasinya harus berdekatan dengan lokasi kerja. Hasil identifikasi preferensi jarak tempat tinggal dari lokasi kerja pada Bab III menunjukkan bahwa jarak yang menjadi preferensi adalah 2-4 km (33% dari responden). Lahan milik pemerintah berupa tanah eks bengkok yang dapat menjadi alternatif lokasi penyediaan tempat tinggal bentuk rumah sewa adalah sebagai berikut:

1. Kelurahan Wujil (Dusun Wujil) dengan luasan 900 m².
2. Kelurahan Wujil (berada di belakang PT. Semarang Garment) dengan luasan 28.450 m².
3. Kelurahan Bergas Lor (Dusun Serukem dan Dusun Secarikan) dengan luasan 30.500 m².
4. Kelurahan Bergas Lor (Dusun Sigladag) dengan luasan 25.520 m².
5. Kelurahan Ngempon (Dusun Ngempon) dengan luasan 8.600 m².

Berdasarkan preferensi jarak yang diinginkan oleh buruh industri yaitu 2-4 km, selanjutnya dibuat area pelayanan dari keempat lokasi tersebut dengan membuat lingkaran dengan radius $=R=R_1$ (lokasi 1) $=R_2$ (lokasi 2) $=R_3$ (lokasi 3) $=R_4$ (lokasi 4) $=R_5$ (lokasi 5) $=4$ km. Area pelayanan dengan radius 4 km dari masing-masing lokasi dapat dilihat pada Gambar 4.5.



GAMBAR 4.4
ALTERNATIF LOKASI RUSUNAWA

Berdasarkan Gambar 4.5 alternatif lokasi yang dapat menjangkau sebagian besar lokasi industri dengan radius 4 km adalah lokasi alternatif 4. Lokasi alternatif 4 yaitu yang berada di Kelurahan Bergas Lor terletak relatif di pusat sebaran lokasi industri. Keuntungan yang lain dari alternatif lokasi ini adalah berdekatan dengan jalur regional Semarang-Solo dan atau Semarang-Yogyakarta sehingga aksesibilitasnya tinggi.

Identifikasi preferensi buruh industri menunjukkan bahwa sebagian besar buruh industri lebih menyukai tempat tinggal berbentuk rumah milik (96% dari responden), namun perlu diperhatikan juga bahwa buruh industri dengan penghasilan di bawah Rp. 1.200.000,00 lebih mengutamakan jarak lokasi kerja dari tempat tinggal dibandingkan dengan status kepemilikan sehingga bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh dengan karakteristik ini tidak tepat jika dipaksakan dalam bentuk rumah milik. Di sisi lain, tingginya harga lahan di sekitar kawasan industri Bergas tidak memungkinkan bila bentuk penyediaan tempat tinggal berupa rumah sewa adalah bersifat horisontal sehingga bentuk yang mungkin adalah bangunan vertikal berstatus sewa (rusunawa).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Cipta Karya, investasi dalam pembangunan rusunawa dapat kembali modal dalam jangka waktu sekitar 13 tahun dengan asumsi biaya sewa rusunawa adalah Rp. 120.000,00. Besarnya biaya sewa tersebut masih terjangkau karena buruh industri dengan karakteristik penghasilan di bawah Rp.1.200.000,00 sebagian

besar mengeluarkan biaya Rp. 100.000,00–Rp 150.000,00 untuk penyediaan tempat tinggal.

4.7 Sintesis Analisis Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas

Berdasarkan hasil rangkaian analisis yang telah dilakukan pada sub bab-sub bab sebelumnya maka bentuk penyediaan tempat tinggal yang sesuai bagi buruh industri di kawasan industri Bergas adalah bentuk rumah milik dan bentuk rumah susun sederhana sewa. Penyediaan tempat tinggal bentuk rumah susun sederhana sewa lebih diprioritaskan dibandingkan dengan bentuk rumah milik karena sebagian besar dari buruh industri (78%) berpendapatan total kurang dari Rp. 1.200.000,00.

Sintesis hasil analisis pada tabel berikut ini akan menerangkan lebih lanjut mengenai karakteristik dari kedua bentuk penyediaan tempat tinggal tersebut:

TABEL IV. 22
SINTESIS ANALISIS STRATEGI PENYEDIAAN TEMPAT
TINGGAL BAGI BURUH INDUSTRI DI KAWASAN
INDUSTRI BERGAS

No	Aspek	Bentuk Penyediaan Tempat Tinggal	
		Rumah Milik	Rusunawa
1.	Karakteristik Buruh Industri	Penghasilan lebih dari Rp. 1.200.000,00	Penghasilan kurang dari Rp. 1.200.000,00
		Fungsi rumah pada tahap <i>security</i>	Fungsi rumah pada tahap <i>opportunity</i>
		Lebih mengutamakan status kepemilikan dibandingkan dengan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja	Lebih mengutamakan jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja dibandingkan dengan status kepemilikan
2.	Syarat-syarat yang harus dipenuhi	Menyiapkan sepertiga dari penghasilan untuk angsuran penyediaan tempat tinggal (angsuran PUMP dan KPR)	Menyiapkan minimal Rp. 120.000,00 untuk membayar uang sewa rusunawa

No	Aspek	Bentuk Penyediaan Tempat Tinggal	
		Rumah Milik	Rusunawa
		Menjadi anggota Jamsostek untuk mendapatkan bantuan pinjaman PUMP	Komitmen yang tinggi antara Pemerintah dan PT. Jamsostek untuk bekerja sama dalam perwujudan rusunawa
		Menjadi anggota koperasi karyawan karena koperasi karyawan adalah pengelola penyediaan tempat tinggal	
		Komitmen yang tinggi dari perusahaan industri untuk menjadi developer baik secara mandiri maupun dalam bentuk kerjasama antar perusahaan industri	
3.	Stakeholder yang terlibat dan bentuk keterlibatan	Perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri sebagai pengembang	PT. Jamsostek sebagai pengembang
		Perusahaan industri sebagai penjamin pengajuan KPR kepada perbankan	Pemkab Semarang sebagai penyedia lahan rusunawa
		Pemkab Semarang dalam bentuk pemberian insentif perizinan (keringanan biaya retribusi IMB)	Buruh industri sebagai pengguna berkewajiban membayar uang sewa
		PT. Jamsostek memberikan bantuan uang muka melalui program PUMP	
		Perbankan sebagai penyalur KPR bersubsidi selisih bunga	
		Koperasi karyawan sebagai penyalur dan pengelola dana pembangunan RSH	
		Buruh industri sebagai pengguna RSH berkewajiban membayar angsuran baik angsuran PUMP (10 tahun) maupun angsuran KPR (15 tahun)	
4.	Kelemahan	Wawasan dan komitmen perusahaan industri dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri masih lemah	Perlu kesepakatan antara PT. Jamsostek dengan Pemkab Semarang dalam hal penentuan lokasi rusunawa

Sumber: Hasil Analisis, 2009

BAB V

P E N U T U P

5.1 Kesimpulan

Strategi yang dilakukan dalam penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri adalah dengan cara memperbaiki kelemahan stakeholder internal (buruh industri) dengan memanfaatkan peluang dari stakeholder eksternal, yaitu :

5. Peningkatan wawasan buruh dan perusahaan industri tentang penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dengan melibatkan Pemerintah, PT. Jamsostek, perusahaan industri, dan koperasi karyawan. Kegiatan ini diprakarsai oleh pemerintah sebagai bentuk peningkatan fungsi koordinasi.
6. Keikutsertaan buruh industri dalam program KPR dengan memanfaatkan program Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) dan program subsidi KPR dengan penjaminan dari perusahaan industri dan bantuan koperasi untuk administrasi pengajuan PUMP.
7. Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Semarang sebagai pemilik lahan dengan PT. Jamsostek sebagai developer dalam penyediaan tempat tinggal buruh industri.
8. Penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri oleh perusahaan industri secara mandiri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh Pemerintah dalam kemudahan perizinan.

Karakteristik buruh industri sangat berpengaruh dalam menentukan strategi penyediaan tempat tinggal. Hasil analisis menunjukkan bahwa ada 2 (dua) bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri yaitu penyediaan tempat tinggal berupa rumah berstatus rumah milik dan tempat tinggal berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Bentuk penyediaan tempat tinggal yang lebih diprioritaskan adalah bentuk rusunawa karena sebagian besar (78%) buruh industri berpendapatan kurang dari Rp. 1.200.000,00.

Bentuk penyediaan rumah berstatus hak milik diperuntukkan bagi buruh industri yang berpenghasilan total sama atau lebih dari Rp. 1.200.000,00 karena buruh industri pada tingkat pendapatan ini menjadikan rumah sebagai fungsi *security* atau memberikan rasa aman. Karakteristik yang lain dari buruh industri pada tingkat pendapatan ini adalah mereka lebih mengutamakan status kepemilikan dibandingkan dengan jarak antara tempat tinggal ke lokasi kerja.

Bentuk penyediaan berupa rusunawa diperuntukkan bagi buruh industri dengan tingkat pendapatan total kurang dari Rp. 1.200.000. Karakteristik buruh industri pada tingkat pendapatan ini adalah meletakkan fungsi rumah sebagai *opportunity*, yaitu memberikan kemudahan untuk mencapai lokasi kerja sehingga faktor jarak tempat tinggal ke lokasi kerja menjadi prioritas utama di atas faktor status kepemilikan.

Strategi penyediaan tempat tinggal dalam bentuk rumah milik dilakukan oleh perusahaan industri secara mandiri maupun kerjasama antar perusahaan industri sebagai pengembang.

Pemerintah Kabupaten Semarang terlibat dengan cara pemberian insentif dalam perizinan seperti keringanan retribusi IMB. PT. Jamsostek dilibatkan dalam pemberian bantuan PUMP, sedangkan Perbankan dilibatkan sebagai penyalur KPR melalui subsidi selisih bunga. Buruh industri sebagai penerima manfaat langsung berkewajiban untuk membayar cicilan baik cicilan PUMP maupun cicilan KPR.

Penyediaan tempat tinggal berupa rusunawa membutuhkan keterlibatan PT. Jamsostek sebagai pengembang dan Pemerintah Kabupaten Semarang sebagai penyedia lahan. Bentuk kerjasama yang dijalankan adalah *Build Operate Leasehold Transfer* (BOT). Tanah yang digunakan sebagai lokasi rusunawa berada di Kelurahan Bergas Lor. Lokasi ini dapat dijangkau oleh buruh industri di kawasan industri Bergas dengan jarak maksimum adalah 4 km sesuai jarak maksimum tempat tinggal dengan lokasi kerja yang menjadi preferensi buruh industri.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka beberapa hal yang dapat direkomendasikan kepada stakeholder yang terlibat dan kepada peneliti lanjutan yaitu :

1. Rekomendasi bagi buruh industri
 - Berkomitmen menyediakan alokasi dana yang cukup untuk penyediaan tempat tinggal dengan cara lebih giat menabung, terutama bagi buruh industri yang berminat untuk memiliki tempat tinggal berstatus hak milik.

2. Rekomendasi bagi Pemerintah

- Pencarian sumber pembiayaan yang lain seperti Pemerintah Pusat yang sedang berkonsentrasi pada penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk buruh industri.
- Penerapan kebijakan insentif yang mendukung penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri melalui Peraturan Daerah keringanan retribusi IMB

3. Rekomendasi bagi perusahaan industri

- Peningkatan peran humas perusahaan industri dalam pemberian informasi melalui papan pengumuman atau rapat rutin antara perusahaan dengan perwakilan buruh.
- Suntikan dana kepada koperasi karyawan untuk modal investasi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri.

4. Rekomendasi bagi lembaga keuangan

- Investasi dana iuran Jamsostek dalam bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri baik rusunawa atau penyaluran bantuan PUMP
- Sosialisai program PUMP oleh PT. Jamsostek melalui *leaflet* yang ditempel di papan pengumuman perusahaan.
- Perluasan bidang usaha koperasi karyawan ke arah penyediaan tempat tinggal bagi anggotanya

5. Peneliti lanjutan

Pada penelitian ini belum dibahas mengenai penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri yang dilakukan oleh sektor informal yaitu yang dilakukan oleh masyarakat di sekitar kawasan industri.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*. Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- , 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Penerbit Alumni, Bandung.
- Bryson, John M. 1988. *Introduction - Strategic Planning : Threat and Opportunies for Planners*. American Planning Association, New York.
- Creswell, John W. 2003. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage Publication Inc, California.
- Daldjoeni. 1992. *Geografi Baru: Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek*. Penerbit Alumni. Bandung
- Danim, Sudarwan. 1996. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Pustaka Setia, Bandung.
- Echols, John M dan Shadily, Hasan. *Kamus Inggris-Indonesia*
- Gibson dan Donnelly. 1986. *Organisasi dan Manajemen - Struktur, Perilaku, dan Proses*. Terjemahan Djoerban Wahid. Aksara Baru. Jakarta.
- Gunawan, Indra. 2006. *Pengetahuan Masyarakat tentang Pengelolaan Sanitasi Berbasis Masyarakat*. Tesis, tidak diterbitkan. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Kepmenpera No. 11/KPTS/1989 tentang Pedoman Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Fasilitas KPR BTN oleh Koperasi.
- Keppres Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri
- Koalisi untuk Perumahan Sosial. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Center for Urban Studies.
- Komarudin. 1996. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Yayasan REI-PT. Rakasindo, Jakarta.
- Kuncoro, Mudrajad. 2007. *Ekonomika Industri Indonesia*. ANDI, Yogyakarta

- Kusmayadi dan Sugiarto, Endar. 2000. *Metodologi Penelitian dalam Bidang Kepariwisataaan*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Penerbit ITB, Bandung.
- Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Penerbit Alumni, Bandung
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/Permen/M/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi
- Ring, Peter Smith. 1988. *Strategic Issues: What Are They and From Where Do They Come – Strategic Planning : Threat and Opportunies for Planners*. American Planning Association, New York.
- Rubin, Michael S. 1988. *Saga, Venture, Quest, and Parlays: A Typology Strategies in the Public Sector – Strategic Planning : Threat and Opportunies for Planners*. American Planning Association, New York.
- Rusgiarto, Anwar. 2005. *Strategi Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman di Tepi Kali Semarang*. Tugas Akhir, tidak diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- SKB Menteri Koperasi dan Menteri Perumahan Rakyat No. 02/SKB/M/X/1987 dan No. 01/SKB/M/10/1987 tentang Penyediaan Perumahan dan Permukiman Melalui Koperasi.
- Sa'idah, Nur. 1999. *Penentuan Kriteria Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Pekerja Kawasan Industri di Kawasan Genuk Semarang*. Tugas Akhir, tidak diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sastra M, Suparno dan Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Penerbit Andi, Yogyakarta.

- Sheng, Yap. Kioe. 1992. *Low Income Housing in Bangkok - A Review of Some Housing Sub Market*. Asian Institute of Technology Bangkok, Bangkok.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 1995. *Metode Penelitian Survey*. LP3ES, Jakarta.
- Tarigan, Raja Malem. 2007. *Pemetaan Stakeholder Observatorium Bosscha sebagai Masukan untuk Melestarikan Fungsi Observatorium*. Tugas Akhir, tidak diterbitkan. Program Studi Pembangunan Wilayah dan Kota, Sekolah Arsitektur Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Turner, John FC. 1972. *Freedom To Build*. Mac Millan Company, New York.
- 1976. *Housing By People*. Marion Boyars Publisher Ltd, New York.
- Umar, Husein. 2001. *Metode Penelitian Bisnis*. Rajawali, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- Wahyuningsih, Dwi Budi. 2005. *Persepsi dan Preferensi Masyarakat terhadap Rencana Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayam Kota Semarang*. Tesis, tidak diterbitkan. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wahyu, Yudi Fajar Margono. 2005. *Perumahan Bagi Rakyat Pekerja: Perdebatan, Tantangan, dan Implementasi*. Jurnal Analisis Sosial, Volume 10 No. 2, Oktober 2005

LAMPIRAN A-1 : FORMULIR KUESIONER**PENGANTAR KUESIONER**

Kepada Yth. :

Bapak/Ibu/ Sdr/Sdri



Di –

Tempat

Bersama ini saya, mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister
Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang :

Nama : FAIZUL MUNA

Alamat : Jl. Taman Duku 2 A Semarang

Telepon : (024) 70408085

Bermaksud melaksanakan penelitian dengan judul "Strategi
Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri di Kawasan Industri Bergas
Kabupaten Semarang". Untuk itu kami mohon kesediaan Bpk/Ibu/Sdr/Sdri
untuk menjawab daftar pertanyaan (kuesioner) terlampir.

Kuesioner ini digunakan semata-mata hanya untuk kepentingan
penelitian ini, oleh karena itu semua jawaban akan dijamin kerahasiaannya.

Atas perhatian dan bantuannya, saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

FAIZUL MUNA

Nomor Responden :

FORMULIR KUESIONER

A. PETUNJUK PENGISIAN

1. Untuk menjawab berilah tanda silang (x) pada pilihan yang tersedia.
2. Coret pada pilihan yang tidak sesuai yang bertanda *)

B. DATA RESPONDEN

Jenis Kelamin : Laki-laki / Perempuan *)
 Umur :
 Status : Menikah/ Belum Menikah *)
 Pendidikan terakhir : SD/ SMP/ SMA/ D-3/ Sarjana *)
 Perusahaan Tempat Bekerja :
 Asal daerah :
 Alamat tinggal :

C. PERTANYAAN

C.1 Aspek Karakteristik Buruh Industri

1. Bagaimana status Bapak/Ibu?
 - a. Buruh tetap
 - b. Buruh kontrak
2. Berapa total penghasilan yang Bapak/Ibu terima setiap bulan?
 - a. Kurang dari Rp. 800.000,-
 - b. Rp.800.000,- sampai dengan Rp. 1.000.000,-
 - c. Rp. 1.000.001,- sampai dengan Rp. 1.200.000,-
 - d. Rp. 1.200.001,- sampai dengan Rp. 1.400.000,-
 - e. Lebih dari Rp. 1.400.000,-
3. Berapa tunjangan untuk tempat tinggal yang diberikan oleh perusahaan setiap bulannya?
 - a. Tidak ada
 - b. Kurang dari Rp. 100.000,-
 - c. Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 150.000,-
 - d. Rp. 150.001,- sampai dengan Rp. 200.000,-
 - e. Lebih dari Rp. 200.000,-
4. Berapa tunjangan untuk transportasi yang diberikan oleh perusahaan setiap bulannya?
 - a. Tidak ada
 - b. Kurang dari Rp. 100.000,-
 - c. Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 150.000,-
 - d. Rp. 150.001,- sampai dengan Rp. 200.000,-
 - e. Lebih dari Rp. 200.000,-
5. Bagaimana status tempat tinggal Bapak/Ibu sekarang?
 - a. Rumah sendiri
 - b. Rumah saudara
 - c. Rumah orangtua
 - d. Rumah kontrakan
 - e. Kamar sewa
6. Jika jawaban pertanyaan nomor 5 adalah d atau e, berapa pengeluaran yang Bapak/Ibu keluarkan untuk membayar uang sewa tiap bulan?
 - a. Kurang dari Rp. 75.000,-
 - b. Rp. 75.000,- sampai dengan Rp. 100.000,-

- c. Rp 100.001,- sampai dengan Rp. 150.000,-
 - d. Rp. 150.001,- sampai dengan Rp. 200.000,-
 - e. Lebih dari Rp. 200.000,-
7. Berapa jumlah anggota keluarga yang tinggal bersama Bapak/Ibu saat ini?
 - a. Tidak ada
 - b. 1-2 orang
 - c. 3-4 orang
 - d. 4-5 orang
 - e. Lebih dari 5 orang
 8. Berapa jarak tempat tinggal Bapak/Ibu dari lokasi kerja saat ini?
 - a. 0-1 km
 - b. 1-2 km
 - c. 2-4 km
 - d. 5-10 km
 - e. Lebih dari 10 km
 9. Berapa besarnya uang yang bisa ditabung dari penghasilan Bapak/Ibu setiap bulannya?
 - a. Kurang dari Rp. 100.000,-
 - b. Rp. 100.001,- sampai dengan Rp.200.000,-
 - c. Rp. 200.001,- sampai dengan Rp. 300.000,-
 - d. Rp. 300.001,- sampai dengan Rp. 400.000,-
 - e. Lebih dari Rp. 400.000,-

C.2 Aspek Preferensi Buruh Industri Mengenai Penyediaan Tempat Tinggal

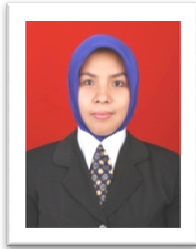
10. Apakah Bapak/Ibu berencana untuk tinggal menetap di sekitar kawasan industri?
 - a. Ya
 - b. Tidak
11. Jika jawaban dari pertanyaan nomor 10 adalah ya, alasannya karena
 - a. Dekat dengan lokasi kerja
 - b. Sudah terbiasa dengan lingkungan di kawasan industri
 - c. Berkeinginan tetap bekerja sebagai buruh industri untuk jangka waktu yang lama
 - d. Alasan lainnya, sebutkan :
12. Jika jawaban dari pertanyaan nomor 10 adalah tidak, alasannya adalah karena
 - a. Tidak senang dengan lingkungan di sekitar kawasan industri
 - b. Keinginan menjadi buruh industri hanya sementara saja
 - c. Berniat membeli rumah di lokasi lain
 - d. Alasan lainnya, sebutkan :
13. Berapa jarak tempat tinggal dengan lokasi kerja yang Bapak/Ibu harapkan?
 - a. 0-1 km
 - b. 1-2 km
 - c. 2-4 km
 - d. 4-10 km
 - e. Lebih dari 10 km
14. Jika ditinjau dari status kepemilikan, bagaimana bentuk penyediaan tempat tinggal yang Bapak/Ibu inginkan jika ada bantuan dari Pemerintah, Perusahaan, atau pihak lain selama bekerja sebagai pekerja industri?
 - a. Rumah milik sendiri
 - b. Rumah sewa
 - c. Kamar sewa
15. Berapa luasan rumah yang memadai bagi Bapak/Ibu dan keluarga?
 - a. 21 m²
 - b. 27 m²
 - c. 36 m²
16. Jika ditinjau dari bentuk bangunan, mana yang Bapak/Ibu lebih sukai untuk menjadi tempat tinggal jika ada bantuan bagi buruh industri?

- a. Rumah tunggal (satu keluarga satu rumah)
- b. Asrama tidak bertingkat (satu lantai)
- c. Asrama bertingkat (rumah susun)
- 17. Jika bantuan yang diberikan hanya berupa asrama, apakah Bapak/Ibu bersedia untuk tinggal?
 - a. Ya
 - b. Tidak
- 18. Jika jawaban pertanyaan nomor 18 adalah ya, alasannya karena
 - a. Lebih baik daripada tinggal di tempat tinggal yang sekarang
 - b. Dapat lebih hemat
 - c. Dapat bergabung dengan rekan-rekan kerja dalam satu asrama
 - d. Alasan lainnya, Sebutkan
- 19. Jika jawaban pertanyaan nomor 18 adalah tidak, alasannya karena
 - a. Terlalu ramai sehingga kurang mendapat ketenangan
 - b. Tidak suka berbagi fasilitas dengan penghuni lain
 - c. Tidak suka terikat dengan banyak peraturan yang ada
 - d. Alasan lainnya, Sebutkan :

C3. Aspek Peran Serta Buruh dalam Penyediaan Tempat Tinggal

- 20. Apakah Bapak/Ibu sudah merasa cukup nyaman dengan tempat tinggal Bapak/Ibu sekarang?
 - a. Sudah
 - b. Belum
- 21. Jika Bapak/Ibu belum merasa nyaman dengan tempat tinggal yang sekarang, usaha apa yang sudah dilakukan untuk mendapatkan kondisi yang lebih baik?
 - a. Tidak berbuat apa-apa
 - b. Lebih giat menabung untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik
 - c. Mencari informasi untuk mengetahui bagaimana cara mendapatkan bantuan penyediaan tempat tinggal
 - d. Meminta bantuan pihak lain, Sebutkan :
- 22. Apakah Bapak/Ibu sudah pernah mencari informasi bagaimana cara memiliki rumah?
 - a. Pernah
 - b. Tidak pernah
- 23. Jika jawaban dari pertanyaan nomor 23 adalah pernah, kemana Bapak/Ibu mencari informasinya?
 - a. Perusahaan tempat bekerja
 - b. Pemerintah
 - c. Perbankan
 - d. Koperasi
 - e. Jamsostek
- 24. Jika jawaban dari pertanyaan nomor 23 adalah tidak pernah, alasannya karena
 - a. Tidak tahu harus mencari informasi kemana
 - b. Tidak pernah terpikirkan untuk mencari informasi mengenai rumah
 - c. Merasa cukup dengan kondisi tempat tinggal sekarang sehingga tidak perlu mencari informasi mengenai alternatif tempat tinggal yang lain
 - d. Alasan lainnya, sebutkan :
- 25. Usaha apa yang pernah Bapak/Ibu lakukan untuk mendapatkan tempat tinggal?
 - a. Memanfaatkan penghasilan yang diterima untuk membeli rumah atau menyewa rumah/kamar
 - b. Meminjam uang kepada keluarga untuk membeli atau menyewa rumah
 - c. Mengajukan kredit kepada bank untuk mendapatkan rumah
 - d. Usaha yang lainnya, Sebutkan :

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Faizul Muna, lahir di Semarang pada tanggal 22 November 1978, anak bungsu dari dua bersaudara pasangan Bapak Chusaini (alm) dan Ibu Chumaidah (almh). Penulis saat ini bertempat tinggal di Jalan Taman Duku 2 A Semarang.

Penulis mengawali pendidikan di TK H. Isriati Semarang pada tahun 1983 dan dilanjutkan dengan pendidikan dasar di SD Badan Wakaf Sultan Agung 1 Semarang pada tahun 1985. Pendidikan selanjutnya penulis lalui di SMP Negeri 3 Semarang pada tahun 1991 dan SMA Negeri 3 Semarang pada tahun 1994. Pendidikan sarjana penulis tempuh di Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Penulis kemudian mendapatkan kesempatan melanjutkan pendidikan S2 dengan Beasiswa dari Pusbiktef BPKSDM Departemen PU sebagai Karyasiswa di Universitas Diponegoro Semarang pada Program Pascasarjana Magister Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota dengan Konsentrasi Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota angkatan VII tahun 2007. Pada bulan Mei 2009 penulis menyelesaikan pendidikan dengan gelar Magister Teknik.

Penulis pada tahun 2002 diterima sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kabupaten Semarang dan ditempatkan di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Semarang